

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

LA COHABITATION DANS UN PROJET DE MIXITÉ RÉSIDENTIELLE À MONTRÉAL

MÉMOIRE

PRÉSENTÉ

COMME EXIGENCE PARTIELLE

DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR

GABRIÈLE LALIBERTÉ AUGER

AVRIL 2014

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL  
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.01-2006). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»



## REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier mon directeur de recherche, Richard Morin, du Département d'études urbaines et touristiques, qui a été présent tout au long du processus et m'a apporté de précieux conseils à chacune des étapes de ce travail. Merci à ma famille, Éric et Léonie, mes parents et amis qui m'ont supportée durant la rédaction.

Je désire également remercier tous les résidents du projet de La Confiserie qui ont accepté de me rencontrer dans le cadre des entrevues ainsi que Mme Ann Lacoste, gestionnaire des immeubles de condos de La Confiserie et Mme Hélène Bohemier de l'Office municipal d'habitation de Montréal pour leur aide et les informations qu'elles m'ont transmises.





## TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES.....	ix
LISTE DES TABLEAUX .....	xi
RÉSUMÉ.....	xiii
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I	
REVUE DE LITTÉRATURE ET PROBLÉMATIQUE.....	5
1.1 Origines des politiques de mixité sociale .....	5
1.2 Les arguments favorables de la mixité sociale .....	8
1.3 Les critiques du concept et de son utilisation .....	11
1.4 La mixité sociale à l'épreuve des faits.....	16
1.4.1 Mixité sociale en contexte parisien.....	17
1.4.2 Deux projets de mixité sociale à Chicago.....	20
1.4.3 Cas montréalais : le développement des Shop Angus.....	23
1.4.4 Synthèse des expériences.....	25
CHAPITRE II	
CONTEXTE MONTRÉALAIS ACTUEL ET PROBLÉMATIQUE.....	27
2.1 La mixité sociale programmée en contexte montréalais .....	27
2.2 La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels .....	28
2.2.1 Cadre législatif .....	28
2.2.2 Objectifs de la Stratégie d'inclusion .....	29
2.2.3 Modes de financement et types de logements produits .....	30
2.2.4 Les modalités d'application de la Stratégie d'inclusion .....	30
2.2.5 Mise en œuvre et résultats .....	31
2.3 Problème de recherche.....	33

CHAPITRE III	
CADRE CONCEPTUEL .....	35
3.1 Cadre conceptuel .....	35
3.2 La mixité sociale : une notion aux définitions et aux dimensions multiples .....	37
3.3 La cohésion sociale .....	38
3.3.1 Les dimensions de la cohésion sociale .....	41
3.3.2 L'insertion : une réponse à l'exclusion et à la ségrégation .....	43
3.3.3 Les réseaux sociaux, les types de liens et le capital social.....	48
3.3.4 Identités sociale, collective et territoriale.....	56
3.4 Précisions sur la question de recherche.....	59
CHAPITRE IV	
MÉTHODOLOGIE.....	61
4.1 Choix de l'approche méthodologique .....	61
4.2 Le projet de La Confiserie .....	62
4.3 Méthode de collecte de données : l'entrevue .....	65
4.4 Méthode d'échantillonnage et stratégies de recrutement .....	66
4.5 Grille d'entrevue.....	67
4.6 Réalisation des entrevues.....	67
4.7 Caractéristiques des participants .....	69
4.8 Analyse des résultats.....	70
CHAPITRE V	
ANALYSE DES RÉSULTATS.....	73
5.1 Désignation et connaissance du Projet de La Confiserie .....	73
5.2 Motifs d'installation dans le quartier .....	74
5.3 Perception de l'autre .....	75
5.4 Perception des résidents des autres immeubles .....	76
5.5 Relations de voisinage.....	78
5.6 Tensions, conflits et désaccords .....	80
5.7 Utilisation des espaces communs .....	81
5.8 Sentiment de séparation.....	83
5.9 Pratiques quotidiennes, satisfaction résidentielle et sentiment d'appartenance .....	84

5.9.1 Rapport au quartier .....	84
5.9.2 Satisfaction résidentielle .....	87
5.9.3 Sentiment d'appartenance.....	88
5.10 Les projets de mixité résidentielle : l'opinion des résidents .....	90
5.10.1 Opinion générale sur les projets .....	90
5.10.2 Mixité à échelle plus fine.....	93
5.11 Synthèse .....	96
CHAPITRE VI	
INTERPRÉTATION DES RÉSULTATS.....	99
6.1 Insertion, ségrégation et exclusion .....	99
6.2 Relations de voisinage et réseaux sociaux .....	100
6.3 Identité collective et sentiment d'appartenance.....	105
6.4 Cohésion sociale ou cohabitation passive .....	107
6.5 Discours <i>versus</i> réalité .....	108
CONCLUSION.....	109
ANNEXE A	
GUIDE D'ENTRETIEN.....	115
ANNEXE B	
LETTRE DE RECRUTEMENT .....	123
ANNEXE C	
CROQUIS ET PHOTOS DE LA CONFISERIE .....	125
BIBLIOGRAPHIE.....	129



## LISTE DES FIGURES

Figure	Page
3.1 La place de la mixité sociale et de la cohésion sociale dans la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal....	36
3.2 Cohésion sociale et capital social (Source : Colletta, Nat J. et Michelle L. Cullen, 2002, p.283) .....	42



## LISTE DES TABLEAUX

Tableau	Page
4.1 Répartition des logements dans le projet de La Confiserie .....	63
4.2 Variables et indicateurs de la cohésion sociale .....	68
4.3 Caractéristiques des résidents interviewés .....	69





## RÉSUMÉ

La mixité sociale est aujourd'hui un enjeu incontournable dans la planification du développement urbain. Tant en Europe qu'en Amérique du Nord, plusieurs grandes villes ont adopté des mesures visant à favoriser le développement de quartiers résidentiels mixtes où cohabitent désormais différents groupes socio-économiques.

Depuis 2005, la Ville de Montréal a adopté une Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels qui a donné lieu à plusieurs projets de mixité résidentielle. Au-delà des objectifs de la Ville de Montréal en matière de diversification résidentielle, l'objectif de ce mémoire est d'évaluer dans quelle mesure la mixité sociale est susceptible de favoriser une cohésion sociale au sein des projets issus de la Stratégie d'inclusion. La dernière étude portant sur les résultats, en termes qualitatifs, d'un projet de mixité à Montréal remonte aux années 1990 et s'attardait surtout au rôle des espaces publics dans la cohabitation (Dansereau, Éveillard et Germain, 1996). L'objectif de ce mémoire est donc de combler ce manque en présentant les résultats obtenus suite à la réalisation d'une quinzaine d'entrevues auprès de propriétaires et de locataires d'un projet de mixité qui regroupe des unités d'habitation en copropriété et du logement locatif abordable dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, à Montréal.

Dans l'ensemble, les résidents du projet de La Confiserie entretiennent des relations faibles et distantes avec leurs voisins. Le constat est d'autant plus marqué lorsqu'il s'agit des relations entre des locataires et des propriétaires. En effet, les interactions entre ces deux groupes sont très rares, voire inexistantes. Quelques facteurs comme le manque d'espaces et d'occasions propices à l'échange et à la rencontre et le fait que le projet soit relativement récent (quatre ans) pourraient expliquer en partie ces résultats. De plus, plusieurs résidents ressentent une forme de ségrégation entre les immeubles de condos et les logements locatifs abordables. Le projet de La Confiserie n'aurait pas non plus contribué au développement d'une identité collective ou d'un véritable sentiment d'appartenance à l'ensemble ou au quartier.

Comme plusieurs auteurs l'ont démontré, nous constatons ici que le rapprochement spatial de groupes socio-économiquement différents ne garantit en aucun cas un rapprochement social de ces groupes. Cependant, il est important de souligner que, dans le cas de La Confiserie, la mixité imposée ne semble pas avoir mené à l'accentuation de la différence sociale ou à l'exacerbation des tensions entre les deux groupes. On assisterait à une cohabitation passive, caractérisée plutôt par l'indifférence que le conflit.

**MOTS CLÉS :** mixité sociale, cohésion sociale, cohabitation, relations de voisinage, sentiment d'appartenance, Hochelaga-Maisonneuve, Montréal



## INTRODUCTION

Utilisée comme véritable remède à de nombreux problèmes sociaux urbains, la mixité sociale est aujourd'hui un enjeu incontournable dans la planification du développement urbain. Bien que certains états européens, dès le début du 20<sup>e</sup> siècle, tentent d'inclure l'idée de diversité sociale à l'échelle de la ville en créant, notamment, de grands parcs urbains, le terme de mixité sociale, cependant, n'apparaîtra concrètement dans les politiques urbaines qu'à partir de 1980. Depuis ce temps, un nombre croissant de villes, tant en Europe qu'en Amérique du Nord, favorisent la mixité sociale comme solution pour s'attaquer à la ségrégation, à l'exclusion et à la « ghettoïsation » de quartiers défavorisés ou de zones dites sensibles. Cependant, la mixité sociale demeure une notion fortement controversée dont les postulats et l'efficacité de sa mise en application sont souvent remis en question par les chercheurs (Bacqué et Simon, 2001; Chamboredon et Lemaire, 1970; Tanter et Toubon, 1999).

L'engouement pour cette stratégie urbanistique repose généralement sur une série d'arguments que l'on retrouve dans des écrits datant parfois du milieu du 19<sup>e</sup> siècle (Sarkissian, 1976). À l'heure actuelle, ces arguments, qui seront développés plus loin, peuvent être classés en trois grandes catégories: effets de quartier et culture de la pauvreté (Lelévrier, 2005; Bernier, 1974); émulation des classes inférieures par le contact avec des classes plus élevées (Dansereau et *al.*, 2002; Launay, 2010); et finalement, le pluralisme comme pilier de la démocratie (Dansereau et *al.*, 2002).

À l'étranger, de nombreux exemples démontrent la popularité grandissante du concept de mixité sociale. Pensons notamment au cas de Londres, qui, à travers son *London Plan* (2004), fait appel à une mesure incitative avec une politique visant l'inclusion de 50 % de logements « abordables » pour tout nouveau projet résidentiel (Launay, 2010) ou à la Ville de Paris qui vise pour sa part à atteindre le seuil de 20 % de logements sociaux en 20 ans fixé par la *Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain* adoptée en 2000 (Programme local de l'habitat, 2001). Contrairement à la France, le Québec n'a pas cette tradition d'inclure dans la

législation provinciale des objectifs liés à la mixité sociale. C'est davantage la négociation entre les différents acteurs (privés, étatiques et communautaires) qui est, depuis de nombreuses années, au cœur des expériences de mixité sociale, qualifiées de « bricolage sociopolitique » (Germain, Rose et Twigge-Molecy, 2010).

Néanmoins, la Ville de Montréal a rendu publique, en 2005, une Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Cette Stratégie, de type incitatif, vise l'intégration de 30 % de logements abordables (15 % de logements sociaux ou communautaires et 15 % de logements privés abordables) dans les nouveaux projets résidentiels de 200 unités et plus. Cette Stratégie a donné naissance à plusieurs projets dans différents quartiers de Montréal où cohabitent, depuis quelques années, des propriétaires de condominiums et des locataires de logements sociaux ou communautaires.

Au-delà des objectifs de la Ville de Montréal en matière de diversification résidentielle, l'objectif de ce mémoire est d'évaluer dans quelle mesure la mixité sociale est susceptible de favoriser une cohésion sociale au sein des projets issus de la Stratégie d'inclusion. Bien que ce type de recherche ait été mené dans plusieurs villes européennes et nord-américaines, la dernière étude portant sur les résultats, en termes qualitatifs, d'un projet de mixité à Montréal remonte aux années 1990 et s'attardait surtout au rôle des espaces publics dans la cohabitation (Dansereau, Éveillard et Germain, 1996). Depuis ce temps, il semblerait qu'aucune recherche n'ait été réalisée afin d'évaluer l'impact de ces projets sur les résidents qui les habitent. L'objectif de ce mémoire est donc de combler ce manque en présentant les résultats obtenus suite à la réalisation d'une quinzaine d'entrevues auprès de propriétaires et de locataires du projet de La Confiserie dans Hochelaga-Maisonneuve.

Le premier chapitre est consacré à une recension des écrits portant sur l'origine des politiques de mixité sociale ainsi que les arguments soulevés par les acteurs en faveur de la mixité et les critiques qui sont portées à l'égard de l'utilisation de cette notion. On retrouve également dans ce chapitre trois exemples d'expériences de mixité à

Montréal et à l'étranger. Dans le second chapitre, nous décrivons le contexte québécois, mais principalement montréalais, dans lequel s'inscrivent les projets de mixité résidentielle. Ce chapitre aborde également en détail la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels ainsi que le problème de recherche. Le chapitre trois est consacré au cadre conceptuel et porte principalement sur les notions de mixité sociale et de cohésion sociale, dont trois grandes dimensions sont mises en lumière.

Le chapitre quatre décrit le choix de l'approche méthodologique, la méthode de collecte de données ainsi que les détails entourant la réalisation des entrevues. Au chapitre cinq, on retrouve l'analyse détaillée des résultats sous la forme d'une analyse thématique dont les principaux thèmes sont : la désignation et la connaissance du projet par les résidents, les motifs d'installation dans le quartier, la perception de l'autre, les relations de voisinage, les tensions, conflits et désaccords, l'utilisation des espaces communs, le sentiment de séparation, les pratiques quotidiennes des résidents, la satisfaction résidentielle et finalement, l'opinion générale des résidents sur les projets de mixité résidentielle. Le dernier chapitre est consacré à l'interprétation des résultats. Nous tentons, dans ce chapitre, de répondre à la question de recherche à savoir si les projets de mixité issus de la Stratégie d'inclusion sont susceptibles de favoriser la cohésion sociale au sein des ensembles résidentiels. Pour ce faire, nous reprenons une à une les trois grandes dimensions de la cohésion sociale et essayons de dégager quelques constats en fonction de l'analyse des résultats.



## CHAPITRE I

### REVUE DE LITTÉRATURE ET PROBLÉMATIQUE

Dans ce chapitre, nous présentons la revue de littérature et la problématique qui mettent en lumière les enjeux liés à la mixité sociale. Nous verrons, dans un premier temps, l'origine des politiques de mixité sociale, puis les arguments invoqués en faveur de ces politiques ainsi que les critiques qui leur sont portées. La deuxième section est consacrée à trois expériences de mixité sociale à Paris, Chicago et Montréal. Finalement, nous présenterons quelques conditions qui favoriseraient la réussite des expériences de mixité sociale.

#### 1.1 Origines des politiques de mixité sociale

C'est une malheureuse idée de bâtir des quartiers à usage exclusif d'artisans et d'ouvriers. Dans une capitale où se trouve le souverain, il ne faut pas que les petits soient d'un côté et les gros et les dodus de l'autre. François Miron à Henri IV, 1604 (Kirszbaum, 2008, p.11)

L'idée de créer des espaces de vie où l'on retrouve une diversité au plan social remonte à des siècles en arrière. La dualisation sociale entraînée par l'urbanisation industrielle et l'avènement du capitalisme menace l'ordre social. Les villes sont désorganisées, entraînant une instabilité au niveau social et économique. Les conditions de vie dans les quartiers où vit le prolétariat urbain sont misérables: insalubrité, logements délabrés et surpeuplés, absence de jardins publics, etc. (Lefebvre, 1972; Choay 1965). Dans ce contexte, les classes supérieures et les dirigeants craignent de plus en plus les émeutes et les révoltes populaires. Les mécanismes de régulation dits « naturels » sont insuffisants. Ainsi, on tente de trouver des solutions, des outils et des instruments de planification pour favoriser une cohabitation harmonieuse entre les différentes classes sociales. C'est à ce moment que de grands penseurs



dévoient leurs utopies des cités idéales dans lesquelles régnerait une harmonie sociale. En effet, au milieu des années 1800, des propositions de communautés planifiées basées sur une diversité au plan social et fonctionnel apparaissent. C'est le cas, notamment, de Robert Owen, Charles Fourier avec le phalanstère et Étienne Cabet décrivant sa ville modèle Icara (Choay, 1965). Ces penseurs présentent tous des modèles relativement semblables de petites communautés entièrement planifiées où règnent l'hygiène et l'ordre. Certains auteurs comme Victor Considérant mentionnent plus explicitement la nécessité d'une diversité sociale : « Toutefois, l'harmonie, sans viser à une égalité contraire à tout ordre naturel et social, opère toujours la fusion des classes et le mélange des inégalités. » (*ibid.*, p.112-113). Quelques-unes de ces propositions vont se concrétiser et donnent lieu à des villes entièrement planifiées. On pense notamment à Bournville de la famille Cadbury et à la Cité ouvrière de Saltaire dans lesquelles on retrouve une mixité au niveau des fonctions (industrielle et agricole) et des couches sociales (Dansereau et *al.*, 2002).

Les cités-jardins de Ebenezer Howard sont un autre exemple de villes entièrement planifiées qui prend en compte le concept de mixité sociale. Howard se base sur la constatation d'une société urbaine désorganisée (métropole surpeuplée, taudis, mauvaise localisation des industries, etc.) et d'une campagne appauvrie, vidée de sa population pour mettre de l'avant son concept de cité-jardin. Il s'agit d'un mariage entre la ville et la campagne, d'un « groupement urbain cohérent, rigoureusement délimité » (Mumford, 1995, p.42). Même si la mixité sociale n'est pas au cœur du projet de cités-jardins, Howard émet tout de même l'idée d'offrir des logements pour toutes les catégories sociales. De ce concept, deux projets verront le jour en Angleterre : Letchworth (1903) et Welwyn (1920) (Fishman, 1977). Letchworth ne réussira cependant pas à inclure une véritable mixité sociale, les ouvriers étant incapables de se loger dans la nouvelle cité, alors que la seconde expérience, Welwyn, eut de meilleurs résultats (Dansereau et *al.*, 2002).

Par la suite, d'autres exemples ont vu le jour aux États-Unis. À la fin des années 1920, l'expérience de Radburn au New Jersey se voulait un modèle de ville planifiée composée d'une diversité fonctionnelle (espaces résidentiels, commerciaux, industriels) et d'une offre résidentielle variée. En terme de résultats, la ville ne sera pas composée d'une grande

diversité sur le plan social. De plus, elle ne réussit pas à attirer des industries ni à contenir l'étalement urbain. Cependant, le concept d'unité de voisinage qu'elle propose représente un important modèle d'aménagement qui sera longtemps préconisé par l'urbanisme américain (*ibid.*, p.21).

Cette idée de répartition des différents groupes sociaux présente dans certaines des utopies urbaines du 19<sup>e</sup> siècle a inspiré plusieurs des courants architecturaux qui ont suivi. Entre autres, on pense au Bauhaus en Allemagne, aux New Towns en Angleterre ou aux écrits et projets de Le Corbusier en France (Kirszbaum, 2008, p.11).

Après la Deuxième Guerre mondiale, l'apparition des grands ensembles en Europe est avant tout une réponse à une importante crise du logement, mais également l'incarnation la plus manifeste du désir de planifier des villes ordonnées et de réunir des populations diversifiées (Ascher, 2010) dans l'espoir de surmonter les disparités socio-économiques et de promouvoir de nouvelles sociabilités (Kirszbaum, 2008).

Le terme « mixité sociale » n'apparaîtra réellement, en France, que dans les années 1970, puis concrètement dans les politiques urbaines à partir de 1980. On s'inquiète à l'époque de la dégradation sociale des grands ensembles et du risque, attribué à la concentration de ménages en difficultés dans ces zones, qui pèse sur la cohésion sociale (*ibid.*, p.12). La mixité sociale est vue comme une « forme urbaine de l'idéal républicain » (Ascher, 2008, p.102). Depuis ce temps, un nombre croissant de villes apportent la mixité sociale comme solution pour s'attaquer à la ségrégation, à l'exclusion et à la « ghettoïsation » de quartiers ou de zones dites sensibles.

Bien que, au Canada, les premiers OSBL d'habitation remontent aux années 1960, il faudra attendre 1973 pour que l'état canadien modifie la *Loi nationale sur l'habitation*, permettant dorénavant d'offrir des programmes accessibles pour les OSBL et les coopératives d'habitation sans but lucratif (Bouchard et Hudon, 2008). Se retirant presque totalement du domaine du logement public, le gouvernement se tourne vers les municipalités, le secteur coopératif et sans but lucratif pour la construction et la gestion d'ensembles résidentiels. Le thème de la mixité socioéconomique est mis de l'avant tant par le gouvernement que les organisations sans but lucratif. Cette mixité favoriserait des milieux de vie équilibrés,

faciliterait l'intégration économique des résidents et contribuerait à éviter les tensions sociales et le syndrome « pas dans ma cour » (*ibid.*, p.26). Au Québec, les promoteurs du tiers secteur optent pour le développement de plus petits projets résidentiels (20 à 30 logements) pour favoriser une autogestion des projets par leurs membres. Ces petites coopératives favorisent également la mixité socioéconomique au sein de leurs membres (*ibid.*).

Depuis le 19<sup>e</sup> siècle, une série d'arguments est invoquée pour justifier la planification de communautés mixtes. La prochaine section présente une revue historique des arguments soulevés par les acteurs prônant la mixité sociale et la seconde partie s'attarde aux critiques du concept de mixité sociale et de son utilisation dans les politiques urbaines. Cette section sera suivie d'une revue de littérature présentant les résultats de quelques expériences de mixité sociale programmée. Finalement, il sera question des critères et des facteurs qui influencent la réussite, ou non, d'un projet de mixité sociale programmée.

## 1.2 Les arguments favorables de la mixité sociale

Les arguments prônant la mixité sociale peuvent être regroupés en trois grandes catégories. Le premier argument, relaté par de nombreux auteurs (Sarkissian, 1976; Dansereau et *al.*, 2002; Gans, 1961b; Launay, 2010; Lelévrier, 2010), est le principe d'émulation des classes inférieures. Utilisé au 19<sup>e</sup> siècle par le mouvement hygiéniste et repris lors du développement des grands ensembles au 20<sup>e</sup> siècle, ce principe veut que les classes inférieures, au contact des classes moyennes ou supérieures, s'élèvent socialement et apprennent les normes et comportements en matière d'éducation, d'hygiène, de relations personnelles, etc. Ainsi, la classe moyenne servirait d'exemple et de modèle de comportements et d'habitudes de vie aux classes inférieures. Selon ce principe, les individus issus de cette classe représentent des leaders. Les classes moyennes bénéficient d'un capital social plus fort et pourraient ainsi jouer un rôle de modèle intégrateur (Lelévrier, 2010) et d'encadrement (Launay, 2010). Le contact entre ces deux classes permettrait d'élargir les opportunités sociales des ménages exclus du marché du travail. La classe moyenne pourrait aider les individus des classes inférieures dans leur ascension sociale (*ibid.*). Les ménages des classes inférieures pourraient



bénéficier de réseaux sociaux plus « efficaces » grâce à la présence d'autres couches de population, leur permettant de sortir de l'isolement social, jugé néfaste à leur intégration (*ibid.*). Grâce à ces réseaux plus efficaces, ils auraient un meilleur accès à l'information et aux ressources.

Deuxièmement, en encourageant le dialogue, les échanges, la confrontation des idées et des visions, la mixité sociale favoriserait la démocratie (Sarkissian, 1976; Dansereau et *al.*, 2002; Gans, 1961b; Behar, 2001). Elle permettrait d'apprivoiser les différences, d'apprendre la tolérance et de combattre les préjugés (Dansereau et *al.*, 2002; Behar, 2001). La diversité serait le reflet d'une dimension de la ville moderne: « la mixité sociale peut être considérée plus généralement comme correspondant à la vocation de la ville moderne, voire post-moderne, qui s'oppose à l'aspiration d'un voisinage fondé sur des regroupements affinitaires » (Dansereau et *al.*, 2002, p.26). Le côtoiement des différences favoriserait « l'émergence d'une culture citadine égalitaire et ouverte » (*ibid.*). L'idée de diversité est associée à l'harmonie et à l'équilibre. (Lelévrier, 2005). L'apprentissage de la tolérance permettrait d'atténuer les tensions sociales et raciales et favoriserait la cohésion sociale (Lelévrier, 2005; Sarkissian, 1976; Behar, 2001; Sintomer, 2001).

Finalement, les effets de quartier (ou de milieu) sont invoqués de façon récurrente et sous diverses formes dans l'argumentaire développé en faveur de la mixité sociale. On définit les effets de quartier comme : « le changement net dans les potentialités de l'existence attribuable au fait de vivre dans un quartier (ou une zone) plutôt que dans un autre lieu. Ces effets peuvent être positifs ou négatifs » (Atkinson et Kintrea 2001, cité dans Rose et Séguin, 2006, p.217). Dans Dansereau et *al.* (2002), on peut lire, par ailleurs, que les effets de milieu sont : « [...] l'idée selon laquelle les chances de promotion sociale des résidents sont affectées par des éléments structurels caractéristiques du milieu dans lequel ils vivent, indépendamment de leurs propres caractéristiques individuelles » (p.38).

Fortement influencés par l'analyse de Wilson (1990) sur le déclin de l'*innercity* et la « culture du ghetto » américain, plusieurs auteurs évoquent le fait que la concentration spatiale de la pauvreté dans un milieu de vie restreint a des impacts négatifs sur les opportunités des classes défavorisées: « le lieu de résidence ne serait plus seulement le reflet d'inégalités sociales. Il

les accentuerait par la stigmatisation, mais également par la production d'une culture propre à ces lieux et marginale par rapport à des normes sociales dominantes. » (Lelévrier, 2005, p.86). Il y aurait une « culture de la pauvreté » (paresse, manque de volonté, sentiment d'impuissance, marginalité) transmise de génération en génération dans les milieux défavorisés, contribuant à la reproduction de la pauvreté (Bernier, 1974). Bien que plusieurs recherches portent sur le lien entre les quartiers à forte concentration de pauvreté et certains éléments qui affectent les habitants comme l'insécurité, la réussite scolaire, l'accès à l'emploi, la santé physique et mentale (Dansereau et *al.*, 2002), les conclusions qui en sont tirées sont mitigées. En effet, de nombreux effets attribués au quartier sont en fait attribuables aux caractéristiques familiales tels le revenu, le niveau d'éducation, l'emploi, etc. (*ibid.*). Bien que certaines études aient tenté d'isoler la variable du milieu de celle des caractéristiques familiales, un bilan de celles-ci dressé par Galster et Zobel en 1998 (Dansereau et *al.*, 2002, p.34) ne permet pas de conclure définitivement à l'existence des effets de milieu. Plus récemment, l'article de Maarten van Ham et David Manley (2010) tente d'apporter une vision critique et de remettre en question le consensus apparent selon lequel les effets de quartier sont réels et donc que la mixité en constitue le principal remède (p.258). Selon les auteurs, il existe déjà une littérature critique qui rapporte qu'il y a peu de preuves convaincantes des effets négatifs que peut avoir le fait de vivre dans un quartier défavorisé sur les chances et opportunités des individus. L'étude présentée dans cet article s'attarde plus particulièrement aux effets des quartiers défavorisés ou des quartiers mixtes sur les individus par rapport au thème de l'emploi. Sur une période de dix ans (1991-2001), les auteurs étudient la transition entre le statut de chômeur et celui d'employé ainsi que la probabilité d'avoir conservé son emploi en 2001 pour ceux qui étaient déjà en emploi en 1991. En conclusion, les auteurs mentionnent que la mixité résidentielle n'a pas d'effets considérables sur le statut d'emploi des individus:

We found no evidence that the segregation of poor individuals into deprived neighbourhoods and neighbourhoods with high concentrations of social renting has negative effects on labour market outcomes, once we had control on individual characteristics» (p.279).

Muster et Anderson (2005) se sont également intéressés à la question des effets de la mixité résidentielle et sociale sur les opportunités sociales des résidents suédois. Leur vaste analyse empirique longitudinale conclut que d'une part, il y a une faible relation entre mixité résidentielle et mixité sociale et que d'autre part, les régions les plus homogènes en terme de stock de logements ne sont pas celles qui sont les plus problématiques (p.786).

### 1.3 Les critiques du concept et de son utilisation

Les critiques de la notion même de mixité sociale et de son utilisation sont nombreuses. Chamboredon et Lemaire (1970), Gans (1961b) et Pinçon (1981) sont quelques-uns des auteurs qui remettent en question les effets positifs attribués à la mixité sociale et au rapprochement spatial des différentes catégories sociales. Pour Chamboredon et Lemaire (1970), qui étudient les grands ensembles français où cohabitent des ménages appartenant aux couches populaires et aux couches moyennes, un changement dans les conditions de logement et de voisinage n'entraînerait pas des transformations instantanées des comportements, des désirs et aspirations des différents groupes. Le rapprochement spatial ne garantit absolument pas le rapprochement social. Une trop grande hétérogénéité de la population dans un même espace peut même mener à des tensions et des conflits. Le même constat est fait par Gans (1961b), pour qui l'hétérogénéité d'un voisinage peut avoir des conséquences négatives : « If neighbors are too diverse, differences of behavior or attitude may develop which can lead to coolness or even conflict » (p.136). Pour cet auteur, les relations entre voisins, peu importe la proximité spatiale, varient en fonction de l'homogénéité des individus « An analysis of the characteristics of the people will show that homogeneity and heterogeneity explain the existence and the absence of social relationships more adequately than does the site plan or the architectural design » (*ibid.*). Ainsi, l'homogénéité permettrait de développer des relations proches, d'amitié, alors que l'hétérogénéité mènerait à des relations plus froides ou distantes.

Dans « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », Chamboredon et Lemaire (1970) constatent que les deux groupes aux revenus les plus bas et les plus hauts seraient particulièrement touchés par une cohabitation forcée imposée par le logement social. En effet, les classes défavorisées subiraient de l'humiliation, un sentiment de relégation et un sentiment de ne pas « être à la hauteur ». Alors que les classes moyennes, elles, semblent vivre difficilement la cohabitation. Elles se plaignent notamment du bruit, et critiquent la coexistence de classes sociales différentes.

Plus récemment, d'autres chercheurs s'affairent à dénoncer les soi-disant bienfaits et l'utilisation de ce concept dans la planification urbaine :

[...] les vertus prêtées à la mixité sont de plus en plus contestées par les spécialistes de l'urbain, y compris parmi les plus à gauche; de plus en plus de chercheurs considèrent que l'enjeu est avant tout la solidarité redistributive et que cette solidarité ne passe pas nécessairement par un mélange social plus ou moins imposé. (Charmes, 2009, p.2).

Dans *La mixité sociale en habitation*, Francine Dansereau et ses collègues (2002) constatent que les expériences de mixité sociale programmée n'obtiennent pas les résultats attendus. En effet, l'objectif de rapprochement social et d'interaction entre les groupes a généralement échoué, et ce, malgré les tentatives de rapprochement par la création d'espaces public et semi-public, de centre culturel, de café, etc. Il en résulte soit une cohabitation pacifique entre les groupes, soit une exacerbation des distances sociales, pouvant mener à des conflits ouverts:

Il faut noter que si des groupes socialement éloignés sont peu enclins à interagir en situation de proximité spatiale, inversement la proximité en termes de statut socio-économique ne facilite pas nécessairement l'échange : tout dépend de la trajectoire et des représentations. (Dansereau et *al.*, 2002, p.69)

Bien que les défenseurs du concept de mixité sociale mettent de l'avant les effets négatifs de l'homogénéité des espaces résidentiels (culture de la pauvreté, manque de motivation, mauvais accès aux services et à l'information, etc.), certains auteurs présentent les bienfaits attribuables à ces quartiers homogènes. Les regroupements affinitaires, à l'instar des quartiers d'immigrés, ont des impacts positifs sur l'intégration des nouveaux arrivants (Charmes, 2009;

Palomares, 2008; Chanal, Uhury et Hargreaves, 2003; Epstein et Kirsbaum, 2003; Lelévrier 2005). La concentration de groupes minoritaires peut jouer un rôle d'accueil et de protection. Ces quartiers permettent la construction d'une identité sociale et politique forte (Palomares, 2008, p.28). Ils facilitent la production de liens de solidarité et de diverses ressources, servent de « palier intégrateur » et permettent à certains groupes d'être plus visibles dans l'espace public politique afin de se faire entendre et reconnaître (Charmes, 2009).

La mixité sociale peut avoir comme conséquence l'appropriation des espaces collectifs par certains groupes, aux dépens d'autres groupes présents (Pinçon, 1981; Dansereau et *al.*, 2002; Charmes, 2009; Sintomer, 2001). Pinçon (1981), qui étudie un grand ensemble mixte de la banlieue de Nantes, en France, conclut en effet qu'il y a des tensions, des luttes et des conflits autour de l'appropriation des espaces collectifs et du partage du territoire. Il analyse les fréquentations du centre culturel et observe que les classes populaires en sont largement exclues et y sont marginalisées alors que la classe moyenne y est très investie. Pour Charmes (2009), les espaces publics sont des lieux où des normes sont imposées et où les comportements sont régulés par un groupe dominant. Ces lieux peuvent produire un sentiment d'inclusion ou d'exclusion. Il ne faut pas attendre de ces espaces qu'ils permettent de créer le lien social entre les différents groupes, car l'ouverture dans ces espaces est limitée et le mélange se fait au profit d'un groupe en particulier (p.8-9).

Plusieurs auteurs français remarquent que l'utilisation de la notion de mixité sociale dans la planification de l'habitat mène à une discrimination dans l'attribution de logement social et brime le droit au logement pour certains groupes (Epstein et Kirsbaum, 2003; Chanal, Uhury et Hargreaves, 2003; Sintomer, 2001; Palomares, 2008). Au nom de la mixité sociale, les politiques d'attribution des logements sociaux deviennent discriminatoires envers certains groupes (familles d'immigrés, nombreuses, ménages pauvres, etc.) : « Au détriment de l'égalité de traitement, la mixité sociale est invoquée pour refuser des candidatures jugées indésirables en "trop grand nombre" » (Palomares, 2008, p.26). Selon ce même auteur, la mixité a aussi été le prétexte pour évincer des minorités et des classes populaires de quartiers centraux où l'on voulait attirer des classes moyennes.



D'autres critiques portent sur le concept d'émulation des classes inférieures par la présence des classes supérieures et sur l'espoir d'harmonie sociale qu'entraînerait la mixité sociale. En effet, plusieurs auteurs dénoncent l'aspect moralisateur et contrôlant de la mixité: « La notion de mixité sociale relève en fait de l'espoir douteux, voire totalitaire, d'une harmonie sociale qui résulte de l'homogénéité des comportements » (Chanal, Uhury et Hargreaves, 2003, p.92). À cet égard, Chamboredon et Lemaire (1970) critiquent l'argument selon lequel les grands ensembles permettraient d'éliminer les classes populaires (par l'émulation) et de voir émerger une société sans classe :

Les espoirs placés dans une sorte de "social engineering " qui éveillerait miraculeusement, c'est-à-dire indépendamment des chances objectives d'ascension, des aspirations à la mobilité, reposent sur une conviction plus profonde, celle de l'universalité de l'aspiration à la condition moyenne, aspiration assez forte même pour pousser ceux qui sont au-dessus de ce niveau à rentrer dans le rang et dans l'heureuse médiocrité. (p.15-16)

La notion de mixité sociale reposerait sur une conception de la ville d'ordre, équilibrée, garante de l'ordre social et basée sur la domination culturelle et politique de la classe moyenne et sur la négation de l'identité populaire (Epstein et Kirsbaum, 2003; Palomares, 2008; Chanal, Uhury et Hargreaves, 2003; Sintomer, 2001; Behar, 2001). Pour Epstein et Kirsbaum (2003), l'idéologie du brassage vise à occulter les divisions sociales et les conflits, elle renforce la domination des classes supérieures sur les classes défavorisées et étouffe l'émergence d'un mouvement social dans les banlieues (françaises) (p.13). Les villes ont historiquement été les lieux de conflits de classes, marquées par un « ancrage populaire des classes populaires » (*ibid.*).

De plus, l'utilisation de cette notion serait un « éteignoir à débats » (Chanal, Uhury et Hargreaves, 2003, p.93). Il nous éloignerait d'un débat plus profond sur la répartition des richesses et le droit au logement. Les difficultés sociales n'ont pas comme première cause la concentration de la pauvreté, mais plutôt la concentration de la richesse entre les mains d'une minorité dirigeante. Ce n'est pas en côtoyant les riches que les pauvres sortiront de la misère. L'objectif de la mixité ne serait pas d'enrayer la pauvreté, mais de la rendre plus « supportable à la collectivité » (*ibid.*). L'homogénéisation des conditions d'habitat ne va pas

de pair avec une homogénéisation des conditions d'existences (Chamboredon et Lemaire, 1970; Pinçon, 1981). Plutôt que de s'attarder à la diversification des gens dans l'espace, les politiques devraient accorder plus de ressources et de moyens directement aux personnes défavorisées et à leur mobilité (Epstein et Kirsbaum, 2003, p.14).

Finalement, à l'ère de la métropolisation et de la privatisation des villes, l'utilisation du concept de la mixité revêt un nouvel aspect. Alors que différents mouvements tels le *New Urbanism*, *Smart Growth*, les *Transit-Oriented development* et autres théories urbanistiques gagnent en popularité à la fin des années 1990, la mixité apparaît alors comme l'un des éléments-clé de ces nouveaux principes de planification urbaine qui s'inscrivent dans ce que Martine August qualifie de *new conventional wisdom* (2008, p.89). C'est dans ce contexte que l'usage du concept de mixité sociale est mis de l'avant pour promouvoir des projets ou des stratégies de revitalisation urbaine qui passent souvent par la gentrification de quartiers populaires. De nombreux chercheurs critiquent l'instrumentalisation de la mixité sociale programmée utilisée comme politique pro-gentrification. En effet, la mixité sociale et la nécessité d'une déségrégation sont invoquées pour justifier des programmes de renouvellement urbain ou des processus de gentrification qui contribuent à la néo-libéralisation des villes : «Gentrification disguised as 'social mix' serves as an excellent example of how the rhetoric and reality of gentrification has been replaced by a different discursive, theoretical and policy language that consistently deflects criticism and resistance» (Slater, 2006, p.751). Les coalitions d'élites et les décideurs politiques utilisent le terme pour camoufler des stratégies néo-libérales :

(...) social mix is nothing more than rhetoric that obfuscates a gentrification strategy whereby the middle class are invited into socially and economically challenged neighbourhoods to 'save' them from permanent decline through consumption practices that boost the local tax base (*ibid*, p.7).

Il est important de noter que les politiques de mixité sociale ne tentent, règle générale, jamais d'introduire des classes défavorisées dans des quartiers aisés, mais misent presque exclusivement sur l'arrivée des classes moyennes dans les anciens quartiers

ouvriers bien localisés, et ce, par le biais de programmes de rénovation, de subventions, des congés de taxes pour les acheteurs, de revitalisation des espaces publics, etc. (Van Criekingen, 2012, p.175). Ces stratégies visant supposément à créer des communautés équilibrées (*balanced communities*) contribuent plutôt à l'exclusion des groupes les plus défavorisés : « (...) the pursuit of social mix justifies giving the right to space and property to certain groups of people, while taking it away from others. » (August, 2008, p.91).

#### 1.4 La mixité sociale à l'épreuve des faits

Comme nous avons pu le constater dans la section précédente, une série d'arguments sont mis de l'avant afin de justifier l'utilisation de la notion de mixité sociale dans la planification urbaine. En effet, dès le 19<sup>e</sup> siècle, les décideurs politiques et les planificateurs tentent de trouver des solutions à une cohabitation paisible des différentes classes sociales. La mixité sociale apparaît donc comme un remède à différents maux de la société urbaine : taudification, pauvreté, chômage, insalubrité, etc. Que ce soit à l'époque de la cité ouvrière de Saltaire, ou plus tard, au temps des grands ensembles de la banlieue française, les arguments en faveur de la mixité sociale, comme nous l'avons évoqué précédemment, sont semblables. À ce discours s'oppose celui des auteurs qui remettent en question les fondements idéologiques de la notion de mixité sociale et les bienfaits qui lui sont attribués. Rappelons que, selon ces auteurs, non seulement le rapprochement spatial ne garantit pas un rapprochement social, mais l'utilisation de la notion de mixité reposerait sur la volonté de perpétuer une domination culturelle et politique de la classe moyenne tout en niant l'identité propre des classes populaires.

Cette section vise à retracer quelques constats tirés d'expériences récentes de mixité sociale. Une brève synthèse de ces expériences permettra de mettre les arguments, et les contre-arguments, à l'épreuve des faits. Le premier cas, à Paris, est une expérience de mixité sociale dite « exogène », car elle vise la dispersion des ménages défavorisés dans des quartiers mieux nantis (Dansereau et *al.*, 2002). Les deux expériences suivantes à Chicago et Montréal sont des projets de développement de type « mixité sociale programmée », c'est-à-dire que les

objectifs en ce qui concerne la composition sociale du peuplement sont fixés à l'avance par les différents acteurs (*ibid.*).

#### 1.4.1 Mixité sociale en contexte parisien

Depuis les années 1980, la France a une forte tradition d'introduire dans la législation la mixité sociale et de la rendre obligatoire dans la planification du développement des communes (*Loi Besson, Loi d'orientation sur la ville, Loi Solidarité et Renouvellement urbain*, etc.) (Lelévrier, 2005, 2006; Bacqué, 2011). Le *Programme local de l'habitat* de la Ville de Paris vise, en conformité avec les objectifs de la Loi nationale *Solidarité et Renouvellement urbain*, 25 % de logements sociaux dans les résidences principales d'ici 2030 (Programme local de l'habitat, 2001). Les dispositions du *Plan local de l'habitat* visent à la fois l'accroissement, le rééquilibrage et la diversification de l'offre de logement ainsi que l'interaction entre les groupes sociaux (« brassage social ») dans le but de lutter contre l'exclusion et les inégalités sociales et spatiales. Dans les deux cas ici présentés, il s'agit d'immeubles visés par des politiques de mixité qui ont pour but d'introduire des classes populaires dans des quartiers aisés de Paris.

Dans l'article « Comment nous sommes devenus HLM », Marie-Hélène Bacqué et ses collègues (2010) présentent les résultats d'enquêtes menées auprès des résidents de deux immeubles parisiens du 9<sup>e</sup> et du 15<sup>e</sup> arrondissement dans lesquels l'Office public d'aménagement et construction (OPAC) a acquis des logements pour les conventionner en logements sociaux.

L'objectif est de tenter de comprendre comment se vit la cohabitation entre les anciens résidents des immeubles, détenant un revenu et un niveau d'études plus élevé, et ceux arrivés à la suite de l'opération d'acquisition-conventionnement par l'OPAC, dont les revenus et le taux de scolarisation sont relativement faibles. Mentionnons d'abord que les sentiments sont contradictoires selon que les résidents appartiennent au premier ou au second groupe. Alors que les nouveaux arrivants voient leur déménagement comme un symbole de « promotion sociale », les anciens locataires craignent la ghettoïsation et la volonté de l'OPAC de transformer leur immeuble en HLM (Bacqué et *al.*, 2010, p.97). Deux séries d'entrevues ont été menées auprès des résidents.



Les trajectoires résidentielles semblent jouer un rôle important dans la manière dont se vit la cohabitation entre les groupes. Pour les ménages arrivés depuis 2002, le choix du logement n'est pas le leur et le parc social représente une solution qu'ils ne peuvent refuser : « L'entrée dans le parc social de l'OPAC représente à la fois un choix contraint quand les ressources ne permettent aucune marge de manœuvre, une garantie sociale et une étape dans une trajectoire ascendante » (*ibid.*, p.99). Malgré tout, l'arrivée dans l'immeuble est vécue globalement comme une ascension sociale inscrite dans une « mobilité active ascendante » (meilleur quartier, meilleures conditions de logements) (*ibid.*, p.100). À l'opposé, les anciens locataires semblent vivre un « sentiment de captivité ». Le passage du parc privé au parc social sans consultation et la diminution du standing de l'immeuble sont difficilement vécus, surtout par les couches supérieures. Ils se sentent doublement contraints : « contraints de partir, de par la dégradation des conditions de vie; contraints dans leurs possibilités, le choix de rester dans Paris impliquant une pression financière importante » (*ibid.*). Ils seraient donc victimes d'une « mobilité passive descendante » : « Le changement de statut du logement vient inverser le sens du parcours social et substituer le déclin à la réussite, alors que l'individu n'a pas changé d'appartement » (*ibid.*).

Ainsi, l'analyse des rapports de cohabitation doit se comprendre à travers l'interaction entre les différents groupes sociaux et les chances de mobilité différentielles (selon le groupe). Mais, règle générale, les ménages sont contraints par le marché immobilier tendu, ce qui rend propice une dramatisation et l'anticipation de problèmes de coexistences avant qu'ils n'arrivent (*ibid.*, p.102-103). Autrement dit, la situation semble moins pire que ce que laisseraient entrevoir les résidents.

Les représentations sociales produites par les résidents révèlent un système de classement à la fois social et racisé. Dans les deux immeubles, deux groupes se distinguent : « nous » (blancs, Français) et « eux » (Africains, noirs). S'ajoute à cette division l'opposition entre nouveaux et anciens habitants, une opposition davantage basée sur l'appartenance à un ensemble de normes, de valeurs et de références que sur une distinction temporelle liée à la date à laquelle sont arrivés les ménages. Les résultats de l'enquête notent un clivage marqué entre « eux » et « nous » et « nouveaux » et « anciens » habitants, mais personne d'interrogé ne parle de

« conflits ouverts » ou « d'accrochages explicites » (*ibid.*, p.104). De plus, les différences au niveau culturel quant à la civilité, la politesse, l'esthétisme lié à l'immeuble, les pratiques et usages du quotidien, le bruit et les odeurs irritent une part des habitants.

Des résidents notent que les différences seraient trop marquées pour permettre l'échange : « Autant de différences qui distinguent deux cultures, trop éloignées l'une de l'autre pour échanger, l'une devant alors céder. » (*ibid.*, p.105). Les résidents établis critiquent la mixité qui n'est, selon eux, pas assez multiculturelle (seulement des Africains) ce qui serait à l'origine d'une bipolarisation. De plus, pour que la mixité fonctionne, certains résidents croient que les nouveaux venus devraient se plier aux codes et aux valeurs des anciens (acculturation des nouveaux habitants). D'autres avouent préférer l'entre-soi : « Rester entre semblables, à l'échelle résidentielle, permet de mieux gérer la différence présente dans la société. L'entre-soi s'impose alors » (*ibid.*, p.106).

Quelques résultats de l'enquête sont particulièrement révélateurs. D'abord, sur l'importance de prendre en considération le rôle des trajectoires résidentielles dans la compréhension des perceptions et des sentiments liés à la cohabitation. En effet, les nouveaux résidents faisant partie du groupe pour qui l'arrivée dans leur nouvel immeuble est liée à une ascension sociale semblent mieux vivre la cohabitation que les anciens locataires. Ces derniers, victimes d'une « mobilité passive descendante », sont plus largement insatisfaits des changements occasionnés par le conventionnement de leur immeuble.

Un autre aspect intéressant est la présence d'un clivage marqué entre les groupes « eux » et « nous » dans les discours des résidents, mais qui ne semble pas se refléter dans la réalité. Autrement dit, les résidents font part de leur mécontentement quant à la mixité qui leur est imposée, mais la réalité semble démontrer que la cohabitation est plutôt harmonieuse et sans heurts. Dans les faits, cette enquête tend à démontrer que les échanges entre les groupes demeurent restreints, voire inexistant. L'objectif recherché de « brassage social » et d'interactions entre les groupes ne serait donc pas atteint. On assiste davantage à un côtoiement passif, plutôt qu'à une cohabitation active.

#### 1.4.2 Deux projets de mixité sociale à Chicago

Le second cas étudié est celui de deux développements résidentiels de Chicago. Depuis 1999, la Ville de Chicago a mis sur pied un partenariat public-privé visant la transformation du parc de logement social. Le *Chicago Housing Authority Plan for Transformation* travaille à la création de dix nouveaux projets de mixité pour un total de 16 000 unités en locations et en propriétés. L'objectif de ces projets est d'attirer des familles de revenus moyens dans des développements de logements sociaux, en y conservant une part de population à faibles revenus. La plupart de ces projets sont financés par un programme fédéral du Department of Housing and Urban Development, HOPE VI, qui vise à supporter les efforts des municipalités dans de grands projets de démolition, de dispersion, de revitalisation et de construction de logements sociaux dans des projets de mixité résidentielle.

Dans l'article « Living in Mixed-Income Development : Resident Perceptions of the Benefits and Disadvantage of two Developments in Chicago », Mark Joseph et Robert Chaskin (2009) présentent les résultats de deux enquêtes menées auprès de résidents des projets de Oakwood Shores et de Westhaven Park. Le premier développement compte 3000 unités neuves. On y compte une proportion de 33 % de résidents de logements sociaux relocalisés, 23 % vivant dans les unités abordables, 44 % dans les logements au coût du marché. Le second projet, Westhaven Park, est composé d'un total de 1317 unités, dont 63 % de résidents relocalisés, 10 % vivant dans des logements abordables et 27 % dans ceux au prix du marché. L'enquête porte sur les changements physiques et psychologiques vécus par les résidents de ces développements et sur les relations entre les différents groupes.

Notons tout d'abord que ce qui ressort le plus de l'enquête, ce sont les changements positifs liés à l'amélioration physique et environnementale. En effet, contrairement aux résultats plus mitigés quant aux effets psychologiques et relationnels, les résidents de logements sociaux relocalisés dans les nouveaux développements notent des changements positifs concrets quant à leur logement, aux bâtiments et à l'environnement physique du nouveau milieu de vie (Joseph et Chaskin, 2009, p.2355). Pour les résidents aux revenus plus élevés (locataires et

propriétaires), le plus grand bénéfice est l'emplacement des développements (accès à la ville et région métropolitaine et proximité des équipements collectifs) (*ibid.*).

Il y a une grande différence entre les résidents de logements sociaux et les autres résidents quant au niveau des impacts psychologiques et émotionnels qu'a entraîné le déménagement dans ces nouveaux projets. Alors que pour les résidents relocalisés, on observe une diminution du stress dû à un plus grand sentiment de sécurité, les autres groupes vivent le contraire. Pour les résidents de logements abordables et privés, l'enjeu de la sécurité est le plus souvent soulevé comme aspect négatif du développement. Par ailleurs, la moitié des locataires relocalisés notent une augmentation de leur estime de soi et de leur sentiment d'accomplissement et une autre moitié éprouvent plus de motivation à faire des progrès dans leur vie (efforts pour améliorer leurs conditions). Les auteurs apportent une nuance à ce phénomène, expliquant que la sélection et le processus par lequel les résidents ont dû passer pour habiter ces logements sociaux demandent, à la base, de la motivation et de la volonté de changement.

D'un autre côté, la majorité des membres du groupe des locataires relocalisés décrivent la pression indésirable occasionnée par la surveillance accrue du voisinage. Dû à leur statut de résidents de logements sociaux, plusieurs disent vivre avec le sentiment d'être stigmatisés. Un sentiment d'infériorité est alors ressenti. De plus, les règles strictes et contraignantes imposées par les gestionnaires d'immeubles ou les associations de propriétaires créent également du stress et des tensions entre les résidents. Certains résidents relocalisés prétendent que ces règles sont appliquées injustement selon qu'il s'agisse d'un locataire de logement social ou d'un propriétaire. Ainsi, la capacité des résidents de logements sociaux d'user et de profiter de leurs logements est contrainte par les pressions sociales extérieures (formelles et informelles), ce qui engendre une inégalité entre les différents groupes.

Au niveau des relations entre les différents groupes qui se côtoient dans les projets, les résultats semblent démontrer qu'il y a très peu d'interactions sociales entre les groupes. Par ailleurs, les perceptions de ces relations sont très variées. Quelques résidents décrivent des interactions positives entre voisins et la majorité des résidents de logements sociaux semblent positivement affectés par le fait d'être entourés de gens de classes socioéconomiques



différentes et d'origines ethniques diverses. Ils apprécient la diversité, pour eux et leurs enfants. Certains des résidents des autres groupes aussi aiment côtoyer des gens d'origines diverses, aux modes de vie variés. Les auteurs notent que cette appréciation de la diversité serait de nature symbolique, plutôt qu'instrumentale. Dans quelques cas, cette diversité permettrait une ouverture d'esprit et une meilleure compréhension de la réalité des autres (nuance les stéréotypes, meilleure compréhension de la réalité de la pauvreté, des différences, etc.). Mais dans très peu de cas, les interactions entre classes auraient occasionné un bénéfice concret (accès aux ressources, ouverture sur des opportunités d'emploi).

D'un autre côté, plusieurs résidents, tous groupes confondus, expriment leurs mécontentements quant à cette mixité. Dans les faits, tous les groupes notent des aspects négatifs liés à la mixité. La moitié des résidents de logements abordables et privés mentionnent leurs frustrations et les sources de mésententes quant aux modes de vie et aux comportements de leurs voisins : musique et bruit à toutes heures du jour, partys dans les stationnements, flânage, malpropretés des espaces communs, manque de surveillance des enfants dans et à l'extérieur des immeubles (*ibid.*, p.2361). Il faut cependant noter que les résidents de logements sociaux aussi expriment des frustrations quant aux comportements de leurs pairs. Finalement, l'hétérogénéité de l'environnement créerait davantage de distance sociale que de rapprochements: « Across tenure and class, many residents are simply withdrawing from engagement with others locally and relying on pre-existing relationships for social and instrumental support. » (*ibid.*). Plusieurs résidents de logements sociaux notent le peu d'intérêt qu'ils ont à connaître et à interagir avec les voisins.

En conclusion, la relocalisation des résidents de logements sociaux apporterait des bénéfices clairs quant à la sécurité (ou au sentiment de sécurité). Ce groupe bénéficie également d'une meilleure qualité de vie grâce à l'amélioration environnementale et physique du milieu. Ils vivraient moins de stress, plus de motivations et d'aspirations à améliorer leurs conditions. Cependant, il n'y aurait pas de bénéfices matériels (instrumentaux) quant aux relations entre voisins : « it seems clear that any presumed benefits from social networks across class lines are not likely to materialise in the mixed-income context, certainly in the medium term » (*ibid.*, p.2362) . De plus, les résidents des logements sociaux se disent victimes de

stigmatisation et d'isolement social. Finalement, les résidents qui ont des revenus plus élevés observent également des conséquences positives et négatives de ces projets de mixité. Malgré la perte au niveau du sentiment de sécurité, ces résidents gagnent en terme de valeur d'échange dû à la localisation avantageuse de leur logement, à la qualité du design des bâtiments et du milieu de vie et aux prix compétitifs.

Des conclusions positives semblables sont relatées au sujet des résultats de trois autres expériences de déconcentration de la pauvreté aux États-Unis (Gautreaux, Yonkers et les programmes *Moving To Opportunity*) (Dansereau et *al.*, 2002). En effet, les auteurs constatent que: « les programmes américains de déconcentration de la pauvreté semblent avoir eu un impact positif sur les chances de promotion sociale des bénéficiaires (en termes d'emploi et d'études notamment), ainsi que sur leur santé physique et mentale » (p.44). Ils notent cependant que les contacts avec les couches moyennes et le développement d'un réseau social entre les différents groupes ne seraient pas à l'origine de ces améliorations. Le milieu dans sa dimension matérielle, économique et symbolique (meilleurs équipements et services, plus d'emplois, augmentation de l'estime de soi, etc.) est plus susceptible d'expliquer ces améliorations (*ibid.*).

#### 1.4.3 Cas montréalais : le développement des Shop Angus

Le quartier *Angus*, dans l'est de Montréal, a été construit sur les anciens terrains d'un des principaux complexes (industriels) d'entretien de trains et de locomotives au Canada. Le *Canadien Pacifique* ouvre les ateliers Angus en 1902. Suite au déclin de l'industrie, les ateliers ont progressivement fermé et la proposition d'un projet commercial fut présentée et largement contestée par la population locale. La *Société Immobilière Marathon (Canadien Pacifique)* a abandonné le projet et en 1983 la Ville de Montréal a signé une entente avec une Société à but sans lucratif pour acquérir le terrain et le revendre, divisé, à des organismes acheteur privés et sans but lucratif (SCHL, 1996). Les organismes communautaires du quartier participeront activement à l'élaboration du plan de développement du projet. Au final, le projet compte 1 544 logements privés (condominiums, individuel, locatifs) représentant 60 % du nombre total de logements et 1 043 logements sociaux (coopératives et OSBL), soit 40 % (*ibid.*).

L'article « Le quartier Angus, un exemple de mixité sociale programmée » présente les résultats qualitatifs de ce projet au niveau du quartier comme milieu de vie et de l'appréciation de celui-ci par les résidents. Ainsi, pour tenter de comprendre la construction sociale du quartier, trois composantes ont été étudiées : les perceptions mutuelles, les pratiques d'appropriation de l'espace public et les pratiques de sociabilité. L'enquête était composée d'observations systématiques, d'entrevues avec des acteurs liés à la genèse du quartier et avec des résidents et de témoignages de différents groupes (Dansereau, Éveillard et Germain, 1996, p.34).

Adopté en 1980, le plan du quartier Angus offre plusieurs caractéristiques. En effet, on y retrouve une offre abondante d'espaces publics et semi-publics, une diversité de types de bâtiments, de nombreux stationnements, de larges artères, un métissage entre la trame de rue traditionnelle et celle des banlieues, une assez faible densité et l'absence de services et de commerces de proximité. Contrairement à d'autres quartiers de mixité sociale programmée (ex. de False Creek à Vancouver), Angus n'a pas été élaboré selon une vision communautariste ou « d'engineering social ». À Montréal, le concept a plutôt été mis de l'avant au nom du logement social et est le résultat de négociations politiques entre différents acteurs. La mixité y a été pensée en termes de pourcentages sur les statuts d'occupation, ce qui a suscité de nombreux débats (*ibid.*). Un fait à noter également est le rôle attribuable à l'implication de certains résidents (regroupés autour de Groupes de ressources techniques, responsables du développement des coopératives) avant même la construction du projet.

À travers l'enquête, trois espaces de côtoiement ont fait l'objet d'une analyse. Le premier espace est celui des aménagements extérieurs des coopératives où beaucoup d'efforts sont mis pour organiser l'espace. Il s'agit de l'espace où l'aménagement extérieur est le plus élaboré, avec tout de même certaines différences en fonction de certaines caractéristiques des coopératives (historique, composition de membres, valeurs, etc.). Pour les habitants des coopératives, le parc de voisinage est perçu comme une extension de leur territoire.

Le deuxième espace, celui de copropriété, est caractérisé par un investissement minimal des habitants dans le quartier. Ils ont un rapport plus individualisé à celui-ci (*ibid.*, p.36). Puisque



leur univers social dépasse souvent les limites du quartier, ils s'en tiennent généralement à l'aménagement du parterre avant de leur propriété. Cependant, il arrive parfois que des liens se créent entre les propriétaires autour de projet d'embellissement (jardinage collectif du trottoir).

Finalement, on observe une quasi-absence des locataires du marché privé dans les espaces extérieurs puisque ceux-ci considèrent généralement le quartier comme un lieu de transition. Bref, chaque ensemble d'habitats dont le statut d'occupation est le même (coopérative, copropriété, logement locatif privé) représente un micro-milieu social avec ses caractéristiques propres liées aux espaces collectifs (*ibid.*). Malgré tout, les analyses démontrent que ces espaces ne sont pas cloisonnés et qu'il existe des convergences entre les individus des différents groupes de même statut. Le fait que les ménages soient jeunes et majoritairement franco-qubécois aurait favorisé ces relations entre différents groupes. Les résultats de l'analyse semblent démontrer qu'il règne, dans le quartier Angus, une « coexistence pacifique » basée sur des accommodements et, que peu importe le statut d'occupation, les gens recherchent l'intimité, la paix et la possibilité de se reconnaître dans le quartier grâce à une certaine homogénéité (*ibid.*, p.37).

#### 1.4.4 Synthèse des expériences

Le constat le plus important que l'on peut tirer de ces expériences a trait à la proximité spatiale et au rapprochement social. En effet, les études de cas semblent démontrer que malgré la volonté de faire interagir les différents groupes sociaux en les rapprochant physiquement, les échanges demeurent restreints, voire inexistant. À Paris, certains résidents notent que les différences seraient trop marquées pour permettre l'échange. Même constat à Chicago: une trop grande hétérogénéité des résidents créerait plus de distance sociale que de rapprochement. Dans les deux premiers cas, le côtoiement des différences entraîne de la frustration et du mécontentement, notamment quant aux comportements du voisinage (bruit, odeurs, éducation des enfants, etc.). Il s'agit d'une constatation qui rappelle la critique de plusieurs auteurs (Chamboredon et Lemaire, 1970; Gans, 1961b; Pinçon 1981) concernant la mixité sociale de type programmée. Il faut noter, cependant, que les auteurs qui ont relaté ces expériences concluent tous en mentionnant que les projets, dans la réalité, donnent lieu à un

côtoisement passif ou à une coexistence pacifique. Donc, au-delà des tensions concernant les pratiques et usages du quotidien, les problèmes de cohabitation ne semblent pas explosifs.

Il semblerait que les projets optant pour une homogénéité sociale au niveau des bâtiments ont de meilleurs résultats de cohabitation que ceux où des couches sociales différentes vivent dans de mêmes bâtiments (exemple de Paris). Ce constat a aussi été fait par Francine Dansereau et ses collègues dans une section de leur document qui porte sur les facteurs susceptibles d'influencer la réussite des expériences de mixité sociale (Dansereau et *al.*, 2002, p.73-76). Dans cette section, on apprend également qu'une autre des conditions essentielles à l'acceptation de la mixité sociale serait la préservation de l'intimité des résidents. Les matériaux utilisés, notamment pour assurer l'insonorisation, et la disposition des espaces privés (cloison, haies, etc.) sont particulièrement importants. L'uniformité architecturale ou la similitude entre les bâtiments, peu importe leur statut d'occupation, est un autre facteur qui facilite la cohabitation. De plus, toujours selon Dansereau et *al.* (2002), les espaces publics et semi-publics sont essentiels dans la mesure où ils permettent à chaque sous-groupe de faire valoir son identité propre. L'appropriation d'espaces semi-publics par des groupes, bien que pouvant causer certaines tensions, permet de conserver une vie sociale sur place et favorise le développement d'un sentiment d'attachement et d'appartenance au projet. Pour éviter les conflits, il demeure nécessaire de faire une gradation entre espaces publics et semi-publics. Finalement, dans certains cas, différents dispositifs d'accompagnement de la mixité (coopératives, intervenants communautaires, personnel d'encadrement présent en permanence sur le site) (*ibid.*, p.80) ont été mis sur pied et ont permis d'assurer un certain contrôle des tensions ou conflits pouvant survenir.

## CHAPITRE II

### CONTEXTE MONTRÉALAIS ACTUEL ET PROBLÉMATIQUE DE RECHERCHE

Ce second chapitre tente d'expliquer dans quel contexte la mixité sociale est mise de l'avant au Québec et plus précisément à Montréal. Dans une première section, nous présentons la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal sous ses différents aspects (législatif, financier, modalités, mise en œuvre, résultats, etc.). La deuxième section est consacrée au problème de recherche.

#### 2.1 La mixité sociale programmée en contexte montréalais

Contrairement au cas de Paris et de Chicago où les projets de mixité sociale résultent de programmes d'habitat au niveau national, le projet Angus est davantage le résultat de négociations et de compromis entre les différents acteurs locaux (Dansereau, Éveillard et Germain, 1996, p.34). Historiquement, la mixité sociale programmée a été introduite de manière beaucoup plus souple, flexible et pragmatique au Québec qu'elle ne l'a été dans d'autres pays comme la France, où l'on a une conception beaucoup plus uniforme et rigide de la diversité de l'habitat dans les territoires (Kirsbaum, 2008, p.26).

Cette réalité particulière à Montréal est due notamment au fait que le Québec n'a pas cette tradition d'inclure dans la législation des objectifs liés à la mixité sociale. En effet, dans la province, les trois paliers de gouvernements (fédéral, provincial et municipal) sont impliqués au niveau de l'habitation et les acteurs de la société civile jouent un rôle important dans les enjeux liés au logement. La négociation entre les différents acteurs (privés, étatiques et communautaires) est, depuis de nombreuses années, au cœur des expériences de mixité

sociale, qu'on qualifie de « bricolage sociopolitique » (Germain et Rose, 2010). À cet égard, l'exemple du projet des Shop Angus (1970-1980) à Montréal démontre bien que cette tradition de jeux de négociations entre les acteurs à l'échelle locale parvient à des résultats concrets (60 % de logements privés en copropriété, propriétés individuelles et locatives et 40 % de logements sociaux en HLM, coopératives, OBNL). La section suivante explique les particularités du contexte montréalais en présentant les objectifs, le fonctionnement et les résultats préliminaires de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

## 2.2 La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

Un des premiers gestes concrets de la Ville de Montréal pour promouvoir la mixité sociale dans l'habitat est la mise sur pied de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels adoptée par l'administration municipale en 2005. La Ville de Montréal, au début du 21<sup>e</sup> siècle, est confrontée à certaines réalités en matière d'habitation (fortes tensions sur le marché du logement privé, besoins importants et mauvaise répartition du logement social et abordable, parc d'habitat inadapté aux familles, exode des ménages vers les banlieues) qui nécessitent des interventions. La Ville de Montréal, avec cette Stratégie, tente de trouver une solution à la problématique entourant le logement abordable.

### 2.2.1 Cadre législatif

Lorsque la Stratégie a été adoptée en 2005, la *Loi québécoise sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) ne permettait pas l'inclusion obligatoire de logements abordables dans des projets résidentiels. Cependant, cette disposition changera probablement avec la révision en cours de la LAU. En effet, on peut lire, dans l'*Avant-projet de loi sur l'aménagement durable* (Gouvernement du Québec, 2011), qu'un nouveau pouvoir serait inclus dans les *Conditions préalables à la délivrance d'un permis* afin de permettre au conseil municipal d'assujettir tout permis de lotissement et de construction d'un ensemble domiciliaire à la conclusion d'une entente portant sur l'inclusion d'un certain nombre de logements abordables dans cet ensemble (p.13).



### 2.2.2 Objectifs de la Stratégie d'inclusion

Bien que la Stratégie d'inclusion de logements abordables de Montréal se base sur des études qui démontrent que la forte concentration de pauvreté dans un quartier peut influencer négativement les chances des résidents démunis d'améliorer leur sort et leurs conditions de vie (Stratégie d'inclusion, 2005, p.6), cet argument est peu évoqué dans les documents de la ville. L'objectif général semble être de nature beaucoup plus pragmatique à Montréal:

[...] la mixité sociale semble concerner d'abord des statuts d'occupation (propriétaire, locataire, etc.) plus que des modes de cohabitation (proximité ou distance sociale), la plupart du temps dans des ensembles résidentiels de taille modeste, et est rarement portée par des préoccupations sociétales de cohésion sociale (Germain, Rose et Twigge-Molecy, 2010, p.144).

Il s'agit de satisfaire à la demande de diversité résidentielle en encourageant, dans les grands sites, une gamme diversifiée de logements, pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés. Elle veut faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires et stimuler la production de propriétés à prix abordables. Plus spécifiquement, la Ville de Montréal veut atteindre l'un des objectifs du Plan d'urbanisme de la ville : soit de favoriser la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30 % seraient des logements abordables (15 % des nouvelles unités construites en logement social ou communautaire et 15 % des nouvelles unités en logements abordables d'initiatives privées). Il est à noter que le contexte fiscal de la Ville de Montréal est susceptible d'avoir une influence sur ces objectifs. En effet, le budget de la Ville de Montréal dépend fortement des taxes foncières. Ainsi, la Ville a tout intérêt à mettre des mesures en place pour inciter la construction de nouveaux logements (de tout genre) et conserver les ménages familiaux et la classe moyenne (potentiels acheteurs) sur son territoire :

L'accession à la propriété dans une ville qui, encore aujourd'hui, accuse une proportion de locataires plus élevée que partout ailleurs au Canada demeure pour les autorités municipales de Montréal un enjeu crucial. Et ce d'autant plus que les revenus des municipalités dépendent pour le trois quarts des impôts fonciers [...] (*ibid.*, p. 154).

Avec cette Stratégie d'inclusion, la Ville de Montréal vise deux types de ménages qui ont des difficultés à se loger convenablement sur le marché privé. Il s'agit des ménages à faibles et très faibles revenus ainsi que des ménages à revenus modestes (Stratégie d'inclusion, 2005, p.



2). Un ménage est considéré à très faible revenu lorsque celui-ci est inférieur à 35 000 \$ et un ménage à revenu modeste gagne entre 35 000 \$ et 55 000 \$ par année (Stratégie d'inclusion, 2005, p.6).

### 2.2.3 Modes de financement et types de logements produits

À travers ses divers modes de financement, la Stratégie d'inclusion vise un éventail assez large de la population. Les partenariats de la Ville de Montréal avec le Gouvernement du Québec, les promoteurs privés et communautaires ainsi que les sociétés paramunicipales mettent de l'avant des types de logements abordables variés. Dans le cadre de la Stratégie d'inclusion (2005), le logement abordable est défini ainsi :

Un logement est considéré abordable lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut (p.2).

De plus, le logement doit répondre aux besoins du ménage au niveau de sa superficie et de sa localisation (distance raisonnable des services, emplois, transports en commun, etc.). Il peut s'agir de logements locatifs sur le marché privé, d'accession à la propriété (condominium ou maison individuelle) et de logements sociaux.

La stratégie désigne le logement social selon son appartenance à deux programmes de la Société d'habitation du Québec soit *AccèsLogis* et *Logement abordable Québec — volet social et communautaire*. Il peut donc s'agir de logements en coopérative d'habitation, de logements gérés par des organismes à but non lucratif ou par des Offices municipaux d'habitation.

### 2.2.4 Les modalités d'application de la Stratégie d'inclusion

À Montréal, le principal mécanisme d'application de la Stratégie d'inclusion tourne autour du statut d'occupation des unités d'habitation : « [...] dans le cas montréalais, tout se joue sur l'équilibre entre les statuts d'occupation, en sachant que ces statuts recouvrent des différences de statuts socio-économiques. » (Germain, Rose et Twigge-Molecy, 2010, p.156). On tente de diversifier le parc résidentiel en offrant à la fois du logement privé de tailles, gammes et

prix variés et du logement social, également diversifié (OSBL, Coopératives d'habitation). Au niveau du logement social, il est important de mentionner le rôle des bailleurs sociaux et des groupes communautaires dans la mise sur pied de projets variés. On vise, avec les modalités de la Stratégie, ce qu'on pourrait qualifier d'un « compromis immobilier ». L'application de la Stratégie repose sur l'utilisation des pouvoirs octroyés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (zonage, règlements, dérogations). Ainsi, la Ville de Montréal négocie l'élaboration d'un *Plan d'inclusion de logements abordables* lors de la planification de chaque site municipal (terrain municipal, public ou à caractère public) majeur, dont le potentiel dépasse 200 unités, destinées à la vente. La Ville négocie avec les promoteurs des projets qui requièrent une modification réglementaire importante afin qu'ils incluent 30 % d'unités abordables (15 % en logement social et communautaire et 15 % en logement abordable d'initiatives privées). Le promoteur peut décider de livrer lui-même les logements abordables privés, de céder une partie de ses terrains à des conditions avantageuses ou de réaliser lui-même les logements sociaux de type « clé en main » pour les groupes communautaires (Stratégie d'inclusion, 2005).

#### 2.2.5 Mise en œuvre et résultats

La Stratégie d'inclusion a été adoptée pour la première fois en 2005 et un document sur l'avancement et la mise en œuvre de la Stratégie est paru deux ans plus tard, en 2007. À l'heure actuelle, la Stratégie est toujours en vigueur et s'applique aux nouveaux projets résidentiels d'envergure. Dans le document « La Stratégie d'inclusion de logements abordables : avancement de sa mise en œuvre » (2007), on dénombre quatre grandes difficultés auxquelles la Stratégie est confrontée : la planification de projets d'inclusion dans des projets qui s'échelonnent sur de nombreuses années et qui touchent plusieurs promoteurs et propriétaires, la nécessité d'inclure des logements abordables d'initiative privée plus grands pour les familles, effectuer une meilleure répartition des projets d'inclusion partout sur le territoire, notamment au centre et dans certains secteurs périphériques et le financement incertain de la part des autres paliers gouvernementaux.

À Montréal, l'objectif visant que 30 % de la production résidentielle soit abordable a été réalisé, même dépassé en 2006. À cette date, 39,4 % d'unités abordables ont été réalisées par rapport à l'ensemble des nouveaux logements. Entre 2005 et 2007, une dizaine de projets ont

été réalisés dont Le Nordelec, les Lofts Impérial, la Biscuiterie Viau et le site des Ateliers Rosemont. Par ailleurs, il n'y a pas eu de bilan effectué depuis 2007 et certaines organisations critiquent les résultats de la Stratégie en matière de logements abordables. Par exemple, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU, 2013) rapporte qu'au 3<sup>e</sup> trimestre de 2011 le prix moyen d'un condo revendu sur l'île était de 292 218 \$ (p.9). Avec une mise de fonds de 15% et une hypothèque sur 25 ans, un ménage devrait déboursier 1513\$ par mois pour se loger. Or, un ménage dont le revenu annuel est de 30 000\$ devrait consacrer 60% de son revenu pour se loger, soit deux fois plus que le taux d'effort jugé acceptable par la SCHL (*ibid.*). Toujours selon ce groupe, en 2006, 11,5% des unités d'habitation en construction neuve étaient des logements sociaux, contre seulement 8,1% en 2011 (*ibid.*). De plus, on observerait une forte disparité entre les quartiers de Montréal. Par exemple, dans l'arrondissement Ville-Marie, entre 2005 et 2010, 248 nouveaux logements sociaux ont été mis en chantier sur un total de 6544 unités d'habitation, ne représentant que 3,8% (*ibid.*, p.13). Finalement, en 2012, la création d'un fonds de contribution dans lequel les promoteurs peuvent verser une compensation financière pour la construction éventuelle de logements sociaux au lieu de les construire directement sur leur site risque fort d'accroître cette disparité (*ibid.*).

À noter qu'un seul arrondissement à Montréal a pris des mesures plus sévères pour favoriser l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Dans Hochelaga-Maisonneuve, un Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels (2012) a été élaboré pour contraindre les promoteurs immobiliers qui se soustrayaient à la Stratégie en construisant des phases de condos de moins de 200 unités. Un des principaux objectifs de ce plan d'action est de : « Négocier avec tous les promoteurs privés afin d'inclure des logements sociaux et communautaires et des logements abordables dans les projets de taille moyenne (entre 100 et 200 unités), nécessitant une modification réglementaire. » (Plan d'action, 2012, p.7).



### 2.3 Problème de recherche

À l'heure actuelle, le débat entourant la mixité sociale persiste toujours. Malgré les nombreuses critiques à l'égard des différents arguments invoqués pour promouvoir la mixité sociale (émulation des classes inférieures par les classes supérieures, effets de quartier, bénéfices associés aux contacts entre les groupes), un nombre croissant de villes mettent de l'avant des programmes et des politiques encourageant le développement de projets résidentiels mixtes. En effet, même si des expériences ont démontré que les bénéfices associés aux interactions et aux échanges entre les différents groupes sont faibles, voire nuls, que les groupes les plus défavorisés peuvent être victimes de stigmatisation et d'exclusion de la part de leurs voisins plus aisés et que certaines tensions peuvent se développer quant aux pratiques quotidiennes et à l'usage des espaces communs, les planificateurs et les décideurs politiques persistent à voir la mixité sociale comme un remède aux différents problèmes urbains (pauvreté, exclusion, ségrégation, chômage, etc.).

À la lumière de tout le débat entourant la notion de mixité sociale, des constats concernant les différentes expériences et de la volonté de la Ville de Montréal de promouvoir et de mettre de l'avant la Stratégie d'inclusion, il semble plus que pertinent de s'attarder aux impacts sur les résidents, en terme qualitatif, des projets résidentiels issus de cette Stratégie. En effet, même si l'objectif premier de la Stratégie de la Ville de Montréal n'est pas la mixité sociale en soi, mais bien la production de logements sociaux et abordables et la diversité résidentielle, plusieurs projets réalisés dans le cadre de cette Stratégie produisent des situations de cohabitation entre groupes de résidents aux statuts sociaux variés.

Au-delà des objectifs de la Ville de Montréal en ce qui concerne la diversité résidentielle et la production de logements abordables, dans quelle mesure la mixité sociale, que l'on retrouve au sein de plusieurs projets issus de la Stratégie, peut-elle favoriser une cohésion sociale entre les résidents? Malgré les constats (plutôt mitigés) faits à l'étranger en ce qui concerne le rapprochement social des individus dans des expériences de mixité sociale, y a-t-il, à Montréal, un contexte particulier qui pourrait expliquer des résultats différents quant à la cohésion sociale que pourraient susciter les projets de mixité? Certains éléments tels la

négociation entre les acteurs locaux et la recherche de compromis, les types variés de statuts d'occupation, l'attention portée aux composantes architecturales et aux espaces communs sauront-ils amener les projets de la Ville au-delà d'une coexistence passive entre les résidents?

Cette recherche tentera de comprendre quelles perceptions les résidents ont de ces projets des gens qu'ils côtoient, quels types de relations ils entretiennent avec leurs voisins d'immeuble, les gens des autres immeubles? Comment se vivent les espaces communs? Quel rapport ont ces résidents au quartier? Ont-ils un sentiment d'appartenance à leur immeuble, au projet ou au quartier dans lequel ils vivent? Et finalement, quelle opinion ont-ils des projets de mixité et quels sont, selon eux, les avantages ou les désavantages de tels projets pour les résidents, les quartiers et la ville, plus globalement?

## CHAPITRE III

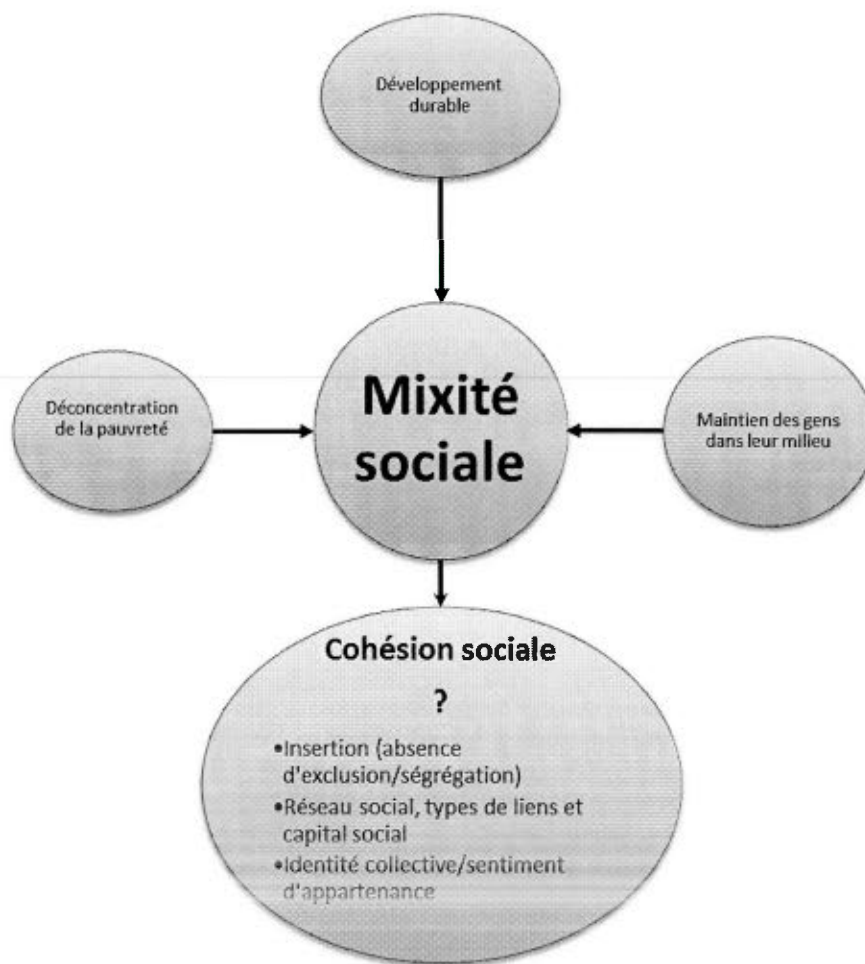
### CADRE CONCEPTUEL

Dans le but de répondre à la question de recherche telle que posée dans le chapitre précédent, il est nécessaire de s'attarder aux différents concepts se rattachant aux notions de mixité sociale et de cohésion sociale. En effet, pour tenter de répondre à la question à savoir si les projets de mixité sociale à Montréal favorisent une cohésion sociale au sein des projets nés de la Stratégie d'inclusion de logements abordables, nous définirons, dans un premier temps, la mixité sociale, une notion large et parfois ambiguë. Par la suite, il s'agira de définir la notion de cohésion sociale et de comprendre ses différentes dimensions afin de rendre possible l'analyse empirique en identifiant des indicateurs de la cohésion sociale.

#### 3.1 Cadre conceptuel

La Figure 3.1 explique les liens entre les différents concepts qui seront définis tout au long de ce chapitre. Dans les trois petites bulles, on retrouve les arguments de la Ville de Montréal pour promouvoir la mixité sociale. Le premier argument a trait au développement durable. Une diversité résidentielle permettrait de garder les travailleurs en ville et de les rapprocher de leurs lieux d'emplois, diminuant ainsi la congestion routière et les impacts négatifs sur l'environnement. Le deuxième argument concerne la concentration de la pauvreté. Se basant sur l'argument des « effets de quartier » négatifs, la Ville veut éviter la ségrégation sociale et le « cercle vicieux de l'appauvrissement » (Stratégie d'inclusion, 2005, p. 6) en favorisant des quartiers mixtes socialement. Finalement, en offrant un type varié d'habitats, la Ville de Montréal veut s'assurer du maintien des gens dans leur milieu de vie, même si leurs conditions changent. Au centre du schéma, on retrouve la mixité sociale, notion au cœur du problème de recherche. À travers cette notion, nous soulevons la question de la cohésion

sociale. On retrouve, autour de cette notion, différents concepts ou notions que nous qualifierons de dimensions de la cohésion sociale. Il s'agit de la ségrégation, de l'exclusion et de l'insertion, des réseaux sociaux et des relations de proximités, des liens forts et des liens faibles, du capital social et finalement, du sentiment d'appartenance et de l'identité collective. Voyons maintenant comment se définissent ces différents concepts et notions et en quoi ils sont rattachés à la cohésion ou à la mixité sociale.



**Figure 3.1** La place de la mixité sociale et de la cohésion sociale dans la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal

### 3.2 La mixité sociale : une notion aux définitions et aux dimensions multiples

Selon les contextes et les auteurs, la mixité sociale peut être définie de différentes façons. À cet égard, un consensus semble se dégager chez la majorité des auteurs qui abordent le sujet : la notion est floue, ambiguë et imprécise. Il s'agirait d'un concept « fourre-tout » et relatif dont le contenu et les finalités sont variables.

Ceci étant dit, le terme mixité provient du verbe latin *miscere* (mélanger) (Lelévrier, 2005). La mixité sociale est le plus souvent définie comme la coexistence ou la cohabitation de différents groupes sociaux sur un territoire donné. Ainsi, pour Epstein et Kirsbaum (2003), la mixité sociale est entendue comme : « la distribution uniforme des différentes catégories de populations dans l'espace ». La définition du terme dans le « Dictionnaire critique de l'habitat et du logement » (2003) abonde dans le même sens : « On désigne par mixité sociale l'objectif d'une politique sociale visant, par l'élaboration des programmes de logement notamment, à faire coexister différentes classes sociales au sein d'une même unité urbaine (quartier ou commune) » (Bacqué, 2003, p.297).

Les définitions sont multiples et les synonymes sont nombreux. En effet, une multitude de termes faisant référence à la mixité sociale sont utilisés dans les discours et les politiques. Le lexique de cette notion est très étendu : cohabitation, coexistence, brassage, diversité, mosaïque, melting-pot, équilibre, etc. Par ailleurs, la notion de mixité sociale est souvent définie par son contraire (ségrégation, exclusion, discrimination, apartheid social, etc.) (Kirsbaum, 2008).

Christine Lelévrier (2005) met en lumière trois dimensions de la mixité sociale. La première dimension est de nature *territoriale*. Il s'agit du mélange des catégories de population dans un lieu ou un espace résidentiel. Cette dimension est associée à la *mixité résidentielle* soit « un mélange de groupes sociaux diversifiés dans des zones d'habitat » (*ibid.*, p.85). La seconde dimension est liée à la *diversité* et au *mélange*. Elle s'oppose à la ségrégation en préconisant un « état idéal d'équilibre » qui permettrait de garantir l'harmonie sociale. Finalement, l'auteure évoque la dimension de l'*action publique et politique* : « La ville devient ainsi l'outil de mise en œuvre d'un idéal de société non ségréguée, réparatrice des inégalités sociales et de la discrimination. » (*ibid.*, p.86)



Ces définitions soulèvent cependant quelques questions quant aux critères retenus pour caractériser les différentes catégories de population. En effet, selon les contextes et les auteurs, la mixité sociale peut se baser sur une diversité quant à l'âge, au sexe, à l'origine ethnique, à la profession, aux revenus ou aux statuts socio-économiques des individus. À cet égard, Harris Selod (2004) mentionne que :

L'objectif de mixité sociale peut donc se comprendre comme un objectif de mixité qui mêlerait à la fois les générations jeunes et plus âgées, les cadres et les ouvriers, les riches et les moins riches, les Français et les étrangers, le terme "social" étant suffisamment flou pour couvrir toutes ces dimensions. (p.6).

L'emploi de cette notion supposerait une « répartition plus équilibrée des populations » (*ibid.*). Quant aux échelles auxquelles on applique la notion de mixité sociale, elles sont également variables : l'immeuble, la rue, le quartier, la ville ou l'agglomération.

### 3.3 La cohésion sociale

Mentionnons tout d'abord que la notion de cohésion sociale est, tout comme la mixité sociale, souvent qualifiée de floue et qui « va de soi » (Jenson, 1998; Saint-Martin, 1999). On parle davantage du défaut ou du manque de cohésion sociale que de ce qui définit cet idéal social : « On sait ce que la cohésion sociale n'est pas, mais malgré quelques efforts de définition, personne ne sait vraiment ce qu'elle est » (Saint-Martin, 1999, p.89). Historiquement les grands changements économiques et technologiques et les perturbations sociales ont entraîné un regain pour la cohésion sociale : révolution industrielle et urbanisation de l'Europe au 19<sup>e</sup> siècle, fin du 20<sup>e</sup> siècle et du « contrat social », mondialisation et avancées technologiques, etc. Certains évoquent une harmonie sociale perdue. Dans les faits, la cohésion sociale n'a toujours été que limitée ou partielle (Saint-Martin, 1999, p.88). Il y a, à l'heure actuelle, un certain souci pour la cohésion sociale : « La question de la cohésion sociale se situe dans une réflexion sur le futur traversée à la fois par les craintes et les attentes qu'ouvrent la mondialisation et la nouvelle société de l'information. » (*ibid.*). Le recours à la cohésion sociale vient en réponse à une série de tensions structurelles causées par l'avènement du néo-libéralisme. La désagrégation de la société serait le signe d'un manque de cohésion sociale. Les conséquences sociales et

économiques liées à la mondialisation, dont l'accroissement de la pauvreté, de l'exclusion, de la criminalité, du chômage et des écarts de revenus sont vues comme des problèmes pouvant être potentiellement résolus par la mise en place d'une société plus cohésive (Jenson, 1998).

Les définitions de la cohésion sociale sont variables en fonction du contexte et du pays dans lequel elle est utilisée ainsi que des organismes ou des individus qui en font l'usage. Dans « Les contours de la cohésion sociale : État de la recherche au Canada » (1998), Jane Jenson évoque des définitions provenant de quatre textes, dont un texte gouvernemental canadien et un autre français. Le gouvernement canadien définit la cohésion sociale comme « un processus permanent qui consiste à établir des valeurs communes et des objectifs communs et à offrir l'égalité des chances au Canada, en se fondant sur un idéal de confiance, d'espoir et de réciprocité parmi tous les Canadiens ». (Jenson, 1998, p.4). Une définition semblable est donnée par le gouvernement français. On y retrouve l'importance du sentiment d'appartenance à la communauté, de l'harmonie et de la volonté de vivre ensemble.

Avant de définir les différentes dimensions de la cohésion sociale telles que mises de l'avant par certains auteurs (Maxwell, 1996; Jenson, 1998, Kearns et Forrest, 2000), il est important de souligner que d'autres chercheurs dans le domaine contestent l'hypothèse selon laquelle la réussite de la cohésion sociale repose sur le tissage de liens, le partage de valeurs communes, l'adhésion à une identité collective ou le sentiment d'appartenance à un lieu. Par exemple, Cheong et ses collègues (2007) s'intéressent à la résurgence du discours sur l'intégration et la cohésion sociale comme toile de fond pour promouvoir le capital social et apportent des perspectives alternatives sur ces différents concepts. Ils évoquent la nécessité de remettre en question l'idée selon laquelle le capital social est nécessairement une ressource positive pour les nouveaux immigrants et que le consensus devrait être le but principal de la cohésion sociale (Cheong et *al.*, 2007, p.25). Selon ces auteurs, la principale dérivation possible de l'application du concept de cohésion sociale serait l'imposition d'un agenda politique de la majorité sur des communautés minoritaires plutôt que le respect des droits individuels et le développement de formes d'identités propres à des groupes ou des communautés particulières (*ibid.*, p.42). Cette critique rejoint les idées amenées par Amin (2002) sur les enjeux liés au concept de cohésion sociale:

the key challenge is indeed that of striking the balance between cultural autonomy and social solidarity, so that the former does not lapse into separatism and essentialised identities, and so that the latter does not slide into minority cultural assimilation and western conformity (p.19).

Selon ce même auteur, les contacts quotidiens ne sont pas nécessairement synonymes d'échanges pouvant accroître la cohésion sociale : « It can entrench group animosities and identities, through repetitions of gender, class, race, and ethnic codes, and paradoxically, through interventions working the grain of everyday interaction » (*ibid.*, p.14). Il critique le concept de cohésion sociale conçu selon les principes de la nécessité d'un attachement local fort, du partage de valeurs et de pratiques culturelles communes :

Mixed neighbourhoods need to be accepted as the spatially open, culturally heterogeneous, and socially variegated spaces that they are, not imagined as future cohesive or integrated communities. There are limits to how far community cohesion – rooted in common values, a shared sense of place and local networks of trust – can become the basis of living with difference in such neighbourhoods.» (*ibid.*, p.17).

Quant à Radcliffe (2012), il remet en question le statut paradigmatique du concept de cohésion sociale. Le chercheur qui s'intéresse aux émeutes dans des villes anglaises en 2001 où cohabitent une minorité (surtout musulmane) et une majorité de blancs déplore que selon les autorités, la « ségrégation », voire « l'auto-ségrégation » des communautés musulmanes, serait à l'origine de ces perturbations et que l'objectif des politiques mises en place serait de prioriser les dynamiques de relations sociales entre les groupes (p.264). Radcliff identifie d'autres facteurs systémiques (discrimination spatiale, raciale et sociale) qui n'ont pas été pris en compte par les autorités pour expliquer ce phénomène :

Rather than being seen as the product of a complex dialectical relationship between housing market dynamics, normative demographic change processes and the growth of local services and community resources in the context of an increasingly hostile climate of racism and Islamophobia, segregation was seen in a more sinister light» (*ibid.*, p.264-265).

Il s'attaque également aux problèmes méthodologiques associés au concept, au manque d'évaluation des politiques basées sur le concept de cohésion et aux effets insidieux de certaines de ces politiques (dont des coupures de programmes sociaux) (*ibid.*, p.263).

### 3.3.1 Les dimensions de la cohésion sociale

Jenson (1998), à la lecture des quatre textes, retrace cinq dimensions de la cohésion sociale. La première est le *sentiment d'appartenance*, l'idée de bâtir une identité collective, la cohésion sociale étant mise de l'avant pour contrer les sentiments d'isolement. Dans le même sens, Kearns et Forrest (2000) mentionnent que l'un des éléments constitutifs de la cohésion sociale est le partage de valeurs communes, de codes de comportement et de principes moraux qui permettent d'identifier et de supporter des buts et des objectifs communs. Nous reviendrons à cette dimension dans la définition de l'identité collective.

La seconde dimension est celle de l'*insertion* qui permet la participation pleine et entière des individus au marché. Ensuite, la *participation*, surtout au niveau local, permettrait de combattre la passivité des individus face aux instances et à la prise de décisions. La quatrième dimension est celle de la *reconnaissance de la diversité ou du pluralisme*. Cette reconnaissance de la diversité vise à mettre fin à l'intolérance et à la volonté de créer des communautés homogènes et uniformes. Finalement, pour Jenson, la cohésion sociale passerait par la *reconnaissance de la légitimité des institutions privées et publiques* (groupes d'intérêts, syndicats, gouvernements, partis politiques, etc.) comme médiateurs des conflits de valeurs dans une société pluraliste.

La définition que donne Maxwell englobe plusieurs de ces dimensions : « La cohésion sociale se construit sur les valeurs partagées et un discours commun, la réduction des écarts de richesse et de revenus. De façon générale, les gens doivent avoir l'impression qu'ils participent à une entreprise commune, qu'ils ont les mêmes défis à relever et qu'ils font partie de la même collectivité. » (Maxwell, 1996 cité dans Jenson, 1998, p. 3).

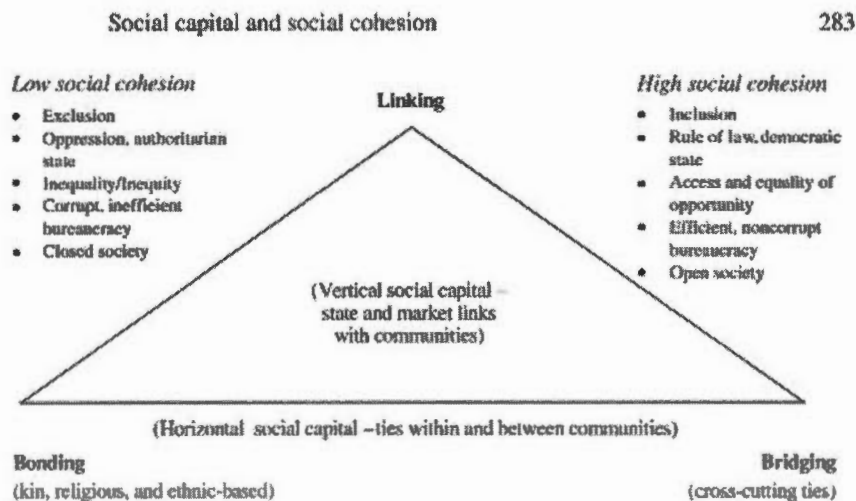
La définition de Kearns et Forrest (2000) comporte également plusieurs dimensions semblables à celles évoquées précédemment :



The kernel of the concept is that a cohesive society 'hangs together'; all the component parts somehow fit in and contribute to society's collective project and well-being; and conflict between societal goals and groups, and disruptive behaviours, are largely absent or minimal. (p.996).

Pour ces auteurs, deux éléments supplémentaires constituent des dimensions importantes de la cohésion sociale. Il s'agit d'abord de la redistribution de la richesse et des opportunités entre les groupes et les lieux ainsi que du développement d'une solidarité active entre riches, pauvres, hommes, femmes, chômeurs, travailleurs et entre les générations. De nombreuses interactions sociales à travers les familles et les communautés favoriseraient une société cohésive. Finalement, tout comme Jenson, Kearns et Forrest reconnaissent l'importance du niveau local et du quartier dans le développement d'un réseau social fort qui favorise la prévention de la marginalisation, un support social et la résolution de problèmes par des actions collectives (participation).

À l'aide de ces définitions et de la Figure 3.2, nous avons regroupé en trois groupes les composantes qui peuvent contribuer à déterminer si, à l'échelle d'un projet donné de mixité sociale, il y a présence, ou non, d'une forme de cohésion sociale.



**Figure 3.2** Cohésion sociale et capital social (Source : Colletta, Nat J. et Michelle L. Cullen, 2002, p.283)

### 3.3.2 L'insertion : une réponse à l'exclusion et à la ségrégation

Tout d'abord, la notion de cohésion sociale exclut toute forme de ségrégation ou d'exclusion sociale et mise plutôt sur l'insertion des individus dans leur communauté ou plus globalement, dans la société.

#### 3.3.2.1 L'insertion

L'insertion sociale comme processus s'oppose à celui de l'exclusion. Cette pratique apparaît au même moment que l'utilisation de la notion d'exclusion, dans les années 1970-1980 (Proulx, 2003, p.10). Selon Bonniel et Lahire (1994), il y aurait un flou sémantique et une polysémie du terme *insertion*. De plus, l'absence d'indicateurs précis rendrait impossible de mesurer le niveau d'insertion d'un individu. Par ailleurs, l'insertion sociale se distingue de l'insertion professionnelle dans la mesure où la notion est plus englobante. En effet, l'insertion professionnelle est généralement entendue d'un point de vue strictement économique, c'est-à-dire d'avoir, ou non, un emploi stable ou d'« entrer dans la vie active » (*ibid.*, p.22). La notion d'insertion sociale, surtout utilisée par des chercheurs en sciences humaines et en travail social, est définie par : « l'adaptation à un environnement social, à un milieu social, à des normes sociales » (*ibid.*, p.23). Cette expression est intimement liée à des problèmes sociaux tels les marginaux, inadaptés, handicapés, exclus, délinquants, instables, etc. Toujours selon ces auteurs, l'insertion est caractérisée par la capacité du citoyen à faire des choix, à exercer ses droits et à connaître ses devoirs. Autonomie, responsabilité, citoyenneté, projet, contrat, négociation et dialogue sont tous des notions qui caractérisent une « bonne insertion » (*ibid.*, p.25). Bonniel et Lahire (1994) critiquent la notion d'insertion sociale qu'ils jugent basée sur une morale dominante imposée et sur la stigmatisation des exclus. Ainsi, les actions qui visent l'insertion des individus tentent d'imposer des normes de conduite et des attitudes à certaines catégories sociales jugées comme n'étant pas de véritables citoyens (*ibid.*, p.29). De plus, cette manière de faire ne s'attaque pas aux causes fondamentales de l'exclusion :

En traitant les problèmes de façon personnalisée, cas par cas, les dispositifs d'insertion traitent les effets d'une situation sur des individus [...] au lieu de porter l'accent sur les causes qui font que c'est l'ensemble des individus issus des fractions les plus dominées des classes dominées qui est concerné. (*ibid.*).

Dans la littérature québécoise, Gérald Larose (cité dans Proulx, 2003), présente cinq volets à l'insertion. Le premier est la *stabilisation psychologique* qui permet à l'individu de reprendre confiance en soi. Ensuite, on retrouve l'*autonomisation*, principalement au niveau économique, l'*affiliation*, soit de reprendre contact avec différents réseaux (familles, loisirs, voisins, etc.), la *responsabilisation* (participation, mobilisation, empowerment) et finalement, le *processus de création* à travers lequel la personne doit se réaliser. Bref, au-delà de l'insertion professionnelle (sur le marché du travail), l'insertion sociale doit permettre à l'individu de se forger une identité qui lui permette de trouver sa place dans la société.

### 3.3.2.2 L'exclusion sociale

Bien que la marginalité et l'exclusion soient de vieilles réalités associées aux « quêtueux », aux sorcières et aux itinérants, etc., la notion d'exclusion telle qu'on l'emploie aujourd'hui se différencie passablement de ces réalités passées. En effet, on utilise abondamment le terme depuis les années 1980 en faisant référence à une exclusion systémique dans la mesure où elle produit des « vagues d'exclus » (Proulx, 2003, p.10). Introduit en France par l'auteur René Lenoir, le terme d'exclusion est tiré de l'ouvrage *Les exclus, un Français sur dix* paru en 1974. Il est couramment utilisé par bon nombre d'acteurs (politiques, économiques, communautaires et institutionnels) depuis la crise économique et l'accroissement du chômage des années 1980 :

L'idée d'exclusion sociale renvoie non seulement à la montée du chômage de long terme, mais aussi à l'instabilité croissante des institutions productrices de solidarité et de lien social : famille, école, marché du travail, syndicats, habitat, communauté, État. (Saint-Martin, 1999, p.89).

Contrairement à la notion de pauvreté, généralement basée sur le seul critère économique, l'exclusion (sociale) revêt un caractère multidimensionnel. En effet, ce terme renvoie à des aspects économiques, sociaux, politiques et symboliques (Strobel, 1996). À cet égard, Shirley Roy et Marc-Henry Soulet (2001), présentent l'exclusion comme une « notion générique pour



nommer un phénomène social regroupant la marginalité, la pauvreté, la victimisation, la non-insertion, le déclassement, la déqualification » (p.3).

Ces deux auteurs regroupent les grandes thématiques abordées par les études qui traitent de l'exclusion. Premièrement, la notion ne se réfère pas exclusivement aux inégalités économiques, mais d'abord aux rapports de pouvoirs entre les groupes : « L'exclusion repose sur la défense d'un territoire : physique (un quartier), symbolique, idéologique, culturel. C'est sur le différentiel de pouvoir entre des groupes que repose l'exclusion de l'un par l'autre. » (p.4). L'étiquetage, la stigmatisation et la dévalorisation sont tous des mécanismes qui produisent de l'exclusion. Deuxièmement, l'exclusion serait une conséquence directe de la transformation profonde du monde du travail, le résultat de l'avènement de la mondialisation. Avec la libéralisation des marchés, les avancées technologiques et les délocalisations des industries vers les pays du Nord vers les pays du Sud, des milliers d'individus sont laissés pour compte, hors du marché du travail, de la vie collective et démocratique. La redistribution inéquitable des richesses produites par le système capitaliste est un des facteurs qui explique l'exclusion. Finalement, cette notion serait liée aux problèmes identitaires d'individus. Il y aurait une impossibilité pour les exclus de se fonder une identité valorisée, d'avoir une reconnaissance sociale, ce qui entraîne certains problèmes psychiques conduisant à l'auto-exclusion de certains. La non-conformité aux attentes sociales entraîne la stigmatisation de ces individus, provoquant des situations d'injustice.

Dans un article paru en 1995, Madelaine Gauthier s'intéresse à l'utilisation récurrente du terme d'exclusion au Québec. Ainsi, elle note que, dans le Québec francophone, le terme est utilisé dans une perspective dynamique, il serait un « aboutissement extrême d'un processus de marginalisation » (p.152). La notion est également liée au phénomène de pauvreté et de rupture ou d'effacement des liens sociaux. Depuis les années 1970, la notion d'exclusion inclut les dimensions de participation au marché du travail, mais également aux institutions politiques et sociales. Bref, l'ensemble des « processus normaux de participation à la vie en société » (*ibid.*, p.153). Cette dimension de rupture du lien social et de participation est abordée par plusieurs auteurs (Roy et Soulet, 2001; Gauthier, 1995; Saint-Martin, 1999; Goguel, 2003). Contrairement à la personne en situation de pauvreté qui entretient des liens avec le reste de la communauté et peut travailler, l'« exclu » vit en marge de la société, il est

mis à l'écart des réseaux sociaux, coupé du lien social qui l'unit aux autres citoyens, aux institutions (état, famille, école, marché du travail, etc.) : « l'exclu ne participe plus à rien, n'entretient plus de relations avec l'environnement qui le relie au monde » (Goguel, 2003, p.8). Ainsi, l'exclusion sociale présente une double rupture. L'individu est à la fois pauvre et sans activité économique, le tenant à l'écart de la production et de la consommation » (*ibid.*). Il appartient à ce que Goguel nomme le « rang des invisibles socialement et politiquement ». Selon cet auteur, les chômeurs et les sans-emploi, les décrocheurs scolaires, les immigrants font souvent partie du groupe des exclus. La forme extrême de l'exclusion est généralement représentée par les itinérants (*ibid.*, p. 73).

### 3.3.2.3 La ségrégation

Une société où règne la cohésion sociale est dépourvue de ségrégation, peu importe la forme qu'elle prend. Tout comme plusieurs des notions précédemment mises de l'avant, la ségrégation est une notion floue, imprécise et dont le contenu varie selon les contextes historiques et géographiques. Le mot « ségrégation » désigne un acte, soit l'action de ségréguer. Étymologiquement, la notion désigne une « pratique volontaire, opposant un acteur responsable à un sujet qui la subit » (Brun, 1994, p.24). Le terme ségrégation évoque souvent des connotations péjoratives et soulève un aspect critique et dénonciateur (Grafmeyer, 1994; Boudon, 2003). Pour plusieurs auteurs, la ségrégation est l'acte d'une mise à l'écart d'une minorité, le plus souvent socialement et économiquement défavorisée, par une majorité (Brun, 1994; Grafmeyer, 1994; Clavel, 2002). Véronique Rudder, cité dans *Sociologie de l'urbain* (Clavel, 2002), parle d'une « discrimination sociale dans l'espace ». Pour cette auteure, la ségrégation est un processus qui résulte des logiques sociales de production et de reproduction des inégalités et des différences (Clavel, 2002, p.68). Ainsi, la ségrégation serait voulue et acceptée par la majorité, alors qu'elle serait imposée à la minorité ou subie par celle-ci. Il s'agirait d'un phénomène d'exclusion sociospatiale : « la ségrégation est conçue de façon plus ou moins explicite comme synonyme de différenciation sociospatiale ou, si l'on préfère, de division sociale de l'espace. » (Grafmeyer, 1994, p.94).

Plusieurs auteurs (Grafmeyer, 1994; Clavel, 2002; Boudon, 2003) semblent mentionner que la partition sociale et la séparation spatiale sont deux éléments clés de la notion de ségrégation : « La ségrégation est toujours à la fois un fait social de mise à distance et une séparation physique » (Grafmeyer, 1994, p.86). Le terme est utilisé pour caractériser un quartier ou un espace plus ou moins délimité où il y a une forte homogénéité sociale. Pour Brun (1994), une zone dite ségréguée est composée d'une population présentant un caractère atypique (p.39).

Pour cet auteur de *Essai critique sur la notion de ségrégation* (Brun, 1994), la ségrégation ne serait pas nécessairement une question de distance spatiale. Elle pourrait être basée sur l'exclusion due à l'existence de barrières sociales :

L'exclusion de fait ou de droit de certains lieux publics, établissements culturels, moyens de transport, les interdits professionnels, sexuels, matrimoniaux, etc., ont souvent été (et sont encore parfois) des instruments de ségrégation plus importants que la séparation des aires d'habitat. (Brun, 1994, p.26).

La définition qui semble tenir compte de plusieurs des dimensions mentionnées ci-haut est celle évoquée par Clavel (2002) :

La ségrégation peut-être définie comme la concentration (spatiale) durable, imposée par des décisions politiques ou des mécanismes économiques, d'une population homogène, le plus souvent modeste ou pauvre, ce qui contribue à sa désignation et souvent à sa stigmatisation [...]. La ségrégation concerne des groupes d'individus mis à l'écart en tant que groupes, et la séparation est acceptée ou voulue par le groupe majoritaire (p.63).

Bref, à la lumière de ces différentes définitions et critiques des notions d'insertion, d'exclusion et de ségrégation, nous concluons que la présence d'une cohésion sociale forte serait caractérisée par l'absence d'une mise à l'écart ou d'une séparation physique (voulue ou acceptée par le groupe majoritaire) d'un groupe d'individus relativement homogène. De plus, une cohésion sociale élevée dans une communauté, qu'il s'agisse d'un projet résidentiel, d'un quartier, ou plus globalement de la société, signifie que les individus qui composent cette communauté font preuve d'autonomie et de responsabilisation, leur permettant de se forger une identité et de dialoguer avec les autres membres de la communauté, tout en s'adaptant à leur environnement social et aux différentes normes sociales.

### 3.3.3 Les réseaux sociaux, les types de liens et le capital social

Bien que certains auteurs critiquent, comme nous l'avons vu précédemment, la perspective selon laquelle les réseaux sociaux et les types de liens qu'entretiennent les individus d'une communauté jouent un rôle primordial dans la cohésion sociale (Cheong et al., 2007; Amin, 2002; Radcliffe, 2012), plusieurs autres auteurs, dont ceux sur lesquels nous nous sommes basés pour identifier les composantes de la cohésion sociale (Maxwell, 1996; Jenson, 1998, Kearns et Forrest, 2000) prétendent qu'un niveau élevé de cohésion sociale repose sur un réseau social fort et un nombre important de liens entre les gens formant la communauté. La première partie de cette section définit le réseau social, son utilité et les types de liens (faibles et forts) qui peuvent le composer. La partie suivante s'attarde aux relations de voisinage ou aux « proximités résidentielles » et aux facteurs qui influencent ces relations. Finalement, nous définirons le concept de capital social.

#### 3.3.3.1 Les réseaux sociaux

Le réseau social d'un individu est indispensable à son intégration dans la société. Rose et Séguin (2006) définissent le réseau social comme « l'ensemble des liens qu'entretient une personne avec d'autres individus, groupes ou institutions. » (p.221). Lemieux (2000) parle des réseaux sociaux auxquels appartient un individu et à travers lesquels il y a une connexion directe ou indirecte de chacun des participants à chacun des autres, permettant la mise en commun des ressources. Selon ce même auteur, les réseaux sociaux ont plusieurs utilités. Ils servent à partager des appartenances, faire circuler de l'information, apporter de l'aide, mobiliser le capital social, relier les agents économiques et contrôler les politiques publiques (*ibid.*). Les liens qu'entretiennent les participants à un réseau peuvent se concrétiser par de l'entraide, des activités sociales et récréatives, de l'aide à l'emploi, etc. Ainsi, ces liens fournissent différents types de soutien et de « ressources matérielles et psychosociales » (Rose et Séguin, 2006, p.221). À cet égard, Lemieux distingue quatre types d'aide que l'on retrouve dans les réseaux de soutien. Il s'agit du soutien émotionnel, de l'aide matérielle (argent, biens, services), de l'information et de la camaraderie (Lemieux, 2000, p.48).



### 3.3.3.2 Les types de liens

Les travaux de Granovetter (1973) permettent de conceptualiser les liens en les distinguant en deux catégories : forts et faibles. Cette distinction permet d'analyser leur « instrumentalité » et leur « bridgingness » (ponts vers d'autres réseaux) (Rose et Séguin, 2006, p.221). Les liens forts se caractérisent par leur intensité et leur fréquence. Ils sont des liens « durables de solidarité, d'entraide, d'obligation mutuelle » (*ibid.*). Ils comportent de l'intensité émotionnelle et de l'intimité. De plus, ces liens sont transitifs, c'est-à-dire que : « si A est très ami avec B et que B est très ami avec C, il est fort probable que A et C sont aussi des amis » (Lemieux, 2000, p.15). Souvent basés sur un partage de valeurs communes, ils sont généralement entretenus entre personnes de même classe socio-économique, de même groupe ethnoculturel ou de même niveau de solidarité. On retrouve des liens forts entre membres d'une même famille, entre amis ou proches. À l'opposé, les liens faibles sont superficiels, instrumentaux et transitoires. Ils ne comportent pas d'intensité émotionnelle et sont moins fréquents. Il peut s'agir d'échange de services ponctuels avec des voisins, des professionnels ou des contacts avec d'anciens camarades de classe, des connaissances ou des parents éloignés. À cette catégorisation, Lemieux ajoute celle des liens mixtes, qu'il définit comme des liens entre deux acteurs qui s'identifient l'un à l'autre sur certains aspects et se différencient sur d'autres.

La particularité des travaux de Granovetter repose sur ce qu'il présente dans « The strength of weak ties », un article paru dans *American Journal of Sociology* en 1973. Les liens faibles permettent d'avoir accès à des sources d'information ou des ressources à l'extérieur du réseau des liens forts. Granovetter explique la « force des liens faibles » par le peu d'information nouvelle qui circule dans un lien fort. Alors que les discussions qui ont lieu entre individus qui entretiennent des liens forts portent souvent sur les mêmes sujets, le fait de croiser une connaissance procure davantage de chance d'obtenir de la nouvelle information, notamment sur des opportunités d'emploi (Lemieux, 2000, p.37). Les liens faibles sont particulièrement utiles dans la recherche d'emploi. De plus, les liens faibles permettent de jeter des ponts entre deux acteurs ou réseaux d'acteurs fermés (*cliques*), favorisant également la transmission d'informations nouvelles : « Weak ties are more likely to link members of different small groups than are strong ones, which tend to be concentrated within particular groups. »

(Granovetter, 1973, p.1376). Finalement, la construction d'un réseau social diversifié (composé de liens forts et faibles) favoriserait l'insertion sociale et économique des personnes défavorisées dans la communauté : « weak ties [...] are here seen as indispensable to individuals opportunities and to their integration into communities; strong ties, breeding local cohesion, lead to overall fragmentation. » (*ibid.*, p. 1377).

### 3.3.3.3 Les relations de voisinage

Contrairement à la pensée populaire selon laquelle le milieu de vie rural favorise davantage les échanges et les relations, plusieurs sociologues notent la richesse des relations des individus vivant en ville (Ledrut, 1979). Dans les villes où il n'y a pas de découpage en quartiers homogènes et unifonctionnels, le contexte urbain favorise des relations face à face nombreuses et diversifiées : « Rien ne nous autorise à dire que dans toutes les villes et selon leur taille, les contacts humains sont plus limités, plus pauvres, plus mécaniques, plus impersonnels » (*ibid.*, p.188).

La littérature entourant les relations de voisinage ou les « proximités résidentielles » est riche. Notons tout d'abord que la notion de *voisin* en est une à géométrie variable. C'est-à-dire que le contexte d'habitat (densité, type de bâti) joue sur la définition du voisinage. Ainsi, plus le bâti est dense, plus la notion de voisinage est étroite (bâtiment, palier, ensemble d'immeubles) et vice-versa (Authier, 2001, p.104). Ces relations de voisinage peuvent être définies, au sens large, comme diverses relations de nature éphémères ou durables, informelles ou organisées entre habitants dans une « proximité résidentielle ». Plus concrètement, il peut s'agir de relations qui s'apparentent aux liens faibles tels que décrits par Granovetter soit des conversations, visites ou échange de services. Ces relations de voisinage peuvent aussi être des liens d'entraide, d'amitié, de désaccord ou de conflits (Authier, 2003, p.421) pouvant être associés à la notion de liens forts. Lemieux (2000), lorsqu'il étudie les réseaux de soutien, remarque que c'est surtout de l'aide matérielle qui est fournie par les voisins. Verpraet (1994), quant à lui, distingue trois types de ce qu'il nomme les « sociabilités résidentielles » (p.70). Le premier est le « repli sur le chez-soi » à travers lequel s'affirme l'importance des relations familiales à l'intérieur du logement, le rythme de vie lié

au travail et la fatigue. Le second est « l'ouverture à des relations de voisinage » qui peuvent se caractériser par de l'entraide épisodique (enfant malade, panne), la régulation de conflits face à face (problèmes de bruits, musique, odeurs), le développement de liens ou d'une sociabilité faible (les voisins se connaissent très peu). Finalement, il y a la possibilité que les gens n'aient des « relations qu'exclusivement à l'extérieur de la cité ».

Degenne (1996, cité dans Authier, 2003) propose également trois types de sociabilités locales, assez similaires à ceux de Verpraet. Le premier est le type d'« enraciné ». Il est caractérisé par un investissement important dans la sociabilité du lieu et à une forte interconnaissance. Le « traditionnel-discret » se distingue par un faible niveau d'échange avec les voisins et une attitude de réserve alors que le « néo-convivial » entretient des liens nombreux, mais peu intenses et participe surtout à la vie associative (p.423).

Il y aurait trois principaux facteurs qui influencent les relations de voisinage : le statut socio-économique, l'âge et la forme d'habitat (Bassand, 2007, p. 138). Dans le « Dictionnaire critique de l'habitat et du logement » (2003), Jean-Yves Authier révèle que les échanges entre voisins sont inégalement développés selon le milieu social. Dans la catégorie des personnes salariées, ce sont les cadres qui entretiennent le plus de relations de voisinage, suivies par les professions intermédiaires, les employés, puis les ouvriers. Les cadres et les professionnels sont plus portés vers des discussions et des invitations mutuelles alors que les ouvriers ont des relations plus pragmatiques basées sur l'entraide et la solidarité (*ibid.*). Cette réalité est également constatée dans l'étude de cas de Verpraet (1994) qui remarque que les « sociabilités de voisinage » sont variables en fonction des catégories sociales. Les pratiques associatives, par exemple, sont surtout réalisées par les classes moyennes, suivies des classes supérieures, puis des classes populaires (Verpraet, 1994; Fortin, 1987). Fortin (1987) constate pour sa part que les ménages plus aisés ont un espace de fréquentation plus large que les ménages à faibles revenus (p.198). Disposant de plus de moyens, ils entretiennent des relations avec des personnes plus éloignées, voire à l'extérieur de la ville. À l'opposé, les noyaux de base des relations, à l'exception de la parenté, sont plus proches géographiquement chez les gens à faibles revenus (*ibid.*). Le même constat est réalisé par Bassand (2007) : « plus un individu se situe dans les hauteurs de la hiérarchie



socioprofessionnelle, plus il est dynamique, mobile, ouvert, plus il pratique la proximité sans être handicapé par la distance, plus il se satisfait du statu quo. » (p. 142).

Par ailleurs, il y a également une influence de l'âge et du sexe quant aux relations. Il y aurait moins de relations de proximité entre jeunes et davantage entre gens plus âgés. Les jeunes, plus mobiles, entretiennent davantage de relations à distance et pratiquent plus le « cosmopolitisme », alors que les habitants plus âgés se contentent de la proximité (Authier, 2003). De plus, les femmes entretiendraient davantage ce type de relations que les hommes. Quant au statut familial, plusieurs enquêtes démontrent que la présence d'enfants contribue au développement de liens entre les adultes (Fortin, 1987; Authier, 2003; Rose et Iankova, 2005). Comme le rapporte Jacques Roy (1988), Andrée Fortin (1987) fait ce constat dans une étude menée auprès des résidents de l'agglomération de Québec:

[...] l'enquête [Fortin 1987] révèle que les enfants, au-delà de la diversité des types de familles et des formes d'habitation, sont le ciment des relations sociales entre parents et voisins, le passeport premier de la sociabilité : on les retrouve partout dans le quartier et ils sont souvent le motif des premiers échanges entre voisins . (Roy, 1988, p. 465)

Quant à Rose et Iankova (2005), dans une étude portant sur des femmes vivant dans le quartier Saint-Michel à Montréal, elles remarquent également que le tissage spontané de liens entre les jeunes enfants dans les espaces publics favoriserait le premier contact entre les résidents d'origines ethniques ou sociales différentes.

Les échanges sont d'une grande importance dans le maintien de réseau. Ainsi, le gardiennage est un échange courant et une forme d'aide répandue, tout comme de menues réparations, le prêt d'outils, ou l'échange de conseils : « Le voisinage, c'est le dépannage, il garantit une relative sécurité dans l'espace, une confiance en l'environnement » (Fortin, 1987, p.170).

Finalement, les relations de voisinage sont fortement influencées par les contextes d'habitat (niveau d'urbanisation et environnement résidentiel) : « La sociabilité a besoin d'un lieu investi pour s'épanouir. Selon les espaces, elle s'organise différemment. » (*ibid.*, p.193). L'habitat individuel favoriserait davantage l'échange que l'habitat collectif (Authier, 2003). Les jeunes de 17 à 25 ans et les hommes en général ont tendance à entretenir des relations de

voisinage à l'extérieur de leur immeuble, alors que les personnes âgées et les femmes centrent leurs relations davantage à l'intérieur de l'immeuble (*ibid.*).

#### 3.3.3.4 La mobilité et les « proximités résidentielles »

Dans un contexte de transformation des télécommunications, d'accroissement de la mobilité des individus et des distances que ceux-ci doivent parcourir pour travailler, consommer, se divertir, etc., plusieurs auteurs se questionnent sur la pertinence et la valeur des « sociabilités de proximité » (Ascher, 2010; Authier, 2001; Bassand, 2007). Le quartier, si important dans la ville d'autrefois, serait une forme sociospatiale en déclin, le citadin serait dorénavant un nomade dans la ville :

Les transformations métropolitaines érodent les sociabilités fondées sur la proximité physique, estompent le voisinage, réduisent les réalités de « quartier » [...]. Seuls les groupes « captifs » ou à la mobilité réduite conservent un univers social localisé autour de leur habitat [...] (Ascher 1995, cité dans Authier 2001 p. 134)

François Ascher (2010) parle d'un « affaiblissement progressif des communautés locales » (p.37). Avec l'ouverture des possibilités d'échanges et d'interactions hors des limites spatiales autrefois contraintes par une mobilité réduite, le local n'est plus le « lieu obligé de la plupart des pratiques sociales » (*ibid.*). Selon lui, les gens se voient de moins en moins et les relations sociales s'établissent à une autre échelle. Même les quartiers où l'on retrouve une forte homogénéité sociale n'engendrent pas d'intenses relations de voisinage. Ceci étant dit, l'auteur ne constate pas une disparition totale des relations de proximité et d'une forme de vie locale, mais bien à une diminution considérable de celles-ci.

Pour leur part, Morin et Rochefort (1998) évoquent une transformation plutôt qu'une disparition des attaches locales et des pratiques sociales liées au quartier qu'ils qualifient d'« espace réactualisé » (p.104). Les relations liées à une proximité géographique (au quartier) auraient encore leur place malgré la complexification des réseaux sociaux des individus. Le quartier permettrait notamment de renforcer les liens forts et de créer des liens faibles (*ibid.*, p.106). Les auteurs évoquent quelques facteurs qui favorisent, malgré la mobilité accrue des individus, l'attachement au quartier. Ils notent quelques éléments, soit la stabilité résidentielle, la polyvalence fonctionnelle, la présence d'une base institutionnelle

forte, la quantité et la qualité des services offerts, la valorisation symbolique et l'existence des liens forts ou la prédominance des liens faibles (*ibid.*).

Ces débats entourant la place qui doit être accordée aux relations de proximités dans l'étude des réseaux sociaux sont un élément qui devra être pris en compte lors de l'analyse des résultats de l'enquête menée dans le cadre de ce mémoire. En effet, les constats faits par rapport aux échanges et aux interactions entre les résidents devront être analysés à la lumière des différentes perspectives sur la place et le rôle des pratiques sociales de proximité dans notre société actuelle. Alors que certains auteurs remettent en question l'hypothèse selon laquelle la réussite de la cohésion sociale repose sur le tissage de liens ou le partage de valeurs communes (Cheong et *al.*, 2007; Amin, 2002; Radcliffe, 2012), d'autres prétendent que certaines transformations sociétales comme les nouvelles technologies d'information et de communication (TIC), l'accroissement de la mobilité des individus et des distances que ceux-ci doivent parcourir pour travailler, consommer, se divertir transforment les relations sociales des individus en favorisant d'autres échelles géographiques, au détriment des relations de proximité (Ascher, 2010; Authier, 2001; Bassand, 2007).

### 3.3.3.5 Le capital social

Comme il a été mentionné dans la section précédente, les réseaux sociaux servent à mobiliser le capital social (Lemieux, 2000). Le capital social est un concept émergent, de plus en plus utilisé dans les sciences sociales. Le concept de capital social sert à définir et de mesurer la force des réseaux sociaux au sein d'une société donnée, à un moment déterminé (Guay, 2011). On peut donc supposer qu'une communauté dotée d'un important capital social sera plus cohésive qu'une communauté caractérisée par le repli et l'isolement des individus.

Pierre Bourdieu distingue trois formes de capital : économique, culturel et social. Dans un article paru en 1980, le sociologue définissait le concept ainsi : « Le capital social est l'ensemble des ressources actuelles ou potentielles qui sont liées à la possession d'un réseau durable de relations plus ou moins institutionnalisées d'interconnaissance et d'interreconnaissance [...] » (Bourdieu, 1980, p.2). Plusieurs années plus tard, Robert D. Putnam consacre de nombreux écrits à ce sujet. Pour Putman, le capital social est lié aux

caractéristiques de l'organisation sociale, comme les réseaux, les normes et la confiance (Putnam, 1993). Une société caractérisée par l'indifférence, l'isolement, le repli et dans laquelle les individus n'ont que des relations liées à des obligations de production et de consommation serait une société pourvue d'un faible capital social. À l'opposé, on retrouve un capital social fort dans une société où les individus entrent régulièrement en contact, par l'entremise de la famille, des groupes communautaires, de l'église, des relations informelles et de voisinage. Ces nombreux contacts favorisent l'entraide sous diverses formes (Guay, 2011).

Pour des fins d'analyse, nous retiendrons la définition de Raymond Boudon (2003), qui semble englober les différentes dimensions élaborées par les auteurs qui s'attardent à la notion de capital social :

Le capital social repose sur les ressources qui, bien que détenues par les membres du réseau d'un individu et non par l'individu lui-même, sont mobilisables et mobilisées par cet individu pour atteindre un objectif lui permettant d'améliorer son bien-être. (Boudon, 2003, p. 21)

On reconnaît généralement des effets positifs liés à l'existence de réseaux sociaux forts autour des individus : « Des réseaux établissent des normes et contribuent à créer une confiance parmi les participants. La confiance est censée avoir un effet d'entraînement sur la réussite économique et le bon gouvernement. » (Jenson, 1998, p.31). Dans un article publié dans *L'observateur de l'OCDE* (2004), Robert Putman mentionne que :

Les tenants du "capital social" ont signalé de nombreuses corrélations avérées entre des réseaux sociaux animés et des résultats tels que de meilleures performances scolaires, des taux de criminalité plus bas, une meilleure santé publique, un recul de la corruption, une amélioration des performances des marchés, etc. (p.14).

Toujours selon Putnam (2004), le capital social sert à mesurer la richesse des réseaux sociaux, et ce, à diverses échelles : individu, groupe ou société. De plus, il existerait deux types de capital social. Le capital social dit « fermé » est caractérisé par des relations entre individus de classes sociales, groupes ethniques ou âges semblables. Le capital social « ouvert » est basé sur des liens transversaux sans égards à un groupe d'appartenance. Les relations entre les individus vont au-delà des clivages socio-économiques et culturels.



### 3.3.4 Identités sociale, collective et territoriale

Finalement, le dernier élément constituant la cohésion sociale que nous avons retenu est le développement d'une identité collective et d'un sentiment d'appartenance des individus à leur communauté. Plus ce sentiment sera important, plus le niveau de cohésion devrait être fort. La section suivante présente la question des différentes formes d'identités, leurs définitions et le lien entre identité et territoire.

Façonnée à la fois par l'individu, l'espace et la société, la notion d'identité revêt un caractère multidimensionnel. Notons tout d'abord que l'identité est évolutive et dynamique, elle « épouse la temporalité » (Di Méo, 2002, p.175). Directement influencée par les circonstances, il s'agit d'une construction à la fois sociale et culturelle, permanente et collective (*ibid.*). Voilà pourquoi certains auteurs parlent davantage d'identification, plus que d'identité, se référant ainsi aux processus sociaux de production de l'identité (Di Méo, 2002, 2007). L'identité personnelle réfère à la notion de soi, à l'image que l'individu a de lui-même et à comment il se définit (Di Méo, 2002, p.176). C'est en fonction de cette identité que l'acteur se présente à ceux avec lesquels il interagit et qu'il cherche à les influencer. (Bassand, 2007, p.128).

L'identité collective est en lien avec l'identité personnelle ou l'individualité, dans la mesure où : « l'identité sociale s'élabore par projection sur le groupe des attributs de l'individualité. » (Di Méo, 2002, p.177). L'identité sociale ou collective peut être définie comme un : « type d'identité attribuée ou imputée par d'autres à un individu ou à un groupe pour le situer dans une représentation de la société. » (Debardieux, 2006, p.314). À travers l'identité sociale, les individus sont qualifiés en fonction d'un critère dominant (statut professionnel, familial, sexuel, générationnel, morphologique, etc.). L'identité sociale a un objectif classificatoire, classant les individus ou groupes d'individus en catégories : « L'identité de groupe constitue dès lors une catégorie d'identification, mais aussi de classement hiérarchique et de distinction. » (Di Méo, 2002, p.177).

Pour sa part, l'identité collective est caractérisée par le partage de valeurs, d'objectifs de traits culturels et d'enjeux sociaux communs (Di Méo, 2002, 2007; Bassand, 2007). Les individus



expriment une volonté et un sentiment d'appartenir à un même groupe. Tout comme l'identité personnelle, l'identité collective nécessite une certaine réflexivité afin d'en arriver à une représentation du « nous ». Il y a une part active des individus dans la représentation et dans l'adhésion à ce « nous » (Debardieux, 2006). La définition de Bassand de l'« identité urbaine » rassemble l'ensemble de ces caractéristiques attribuées à l'identité collective :

L'identité urbaine cherche à représenter ce qui est emblématique, elle met en exergue ce qui est significatif et ce qui est surtout de l'ordre des qualités de la collectivité. Elle doit stimuler la fierté d'appartenance des habitants et partant conforter la cohésion collective, qui se manifeste par un Nous plus ou moins intense. (Bassand, 2007, p.191)

Avec l'accroissement de la mobilité, le champ des expériences sociales et spatiales de l'individu s'élargit. Il est ainsi libéré d'une « contrainte identitaire et territoriale trop étroite » (Di Méo, 2002, p.177) et il appartient à des identités multiples. C'est pourquoi Di Méo (2007) parle de « poly » ou de « pluri » identités : « l'identité n'est donc jamais unique, définitive ou statique » (p. 78). On assiste à une hiérarchisation des appartenances qui : « confère à son acteur un certain sentiment de liberté » (Di Méo, 2007, p.72).

Le territoire et ses différents éléments contribuent fortement à fonder et à consolider l'identité collective: « Quelle soit individuelle ou collective, l'identité, en tant que sentiment vécu, s'avère toujours très sensible à toutes les formes de mise en scènes spatiales qui relèguent un groupe à un espace donné » (Di Méo, 2002, p.179). En effet, malgré la plus grande mobilité des individus et les moyens de télécommunications hautement développés, l'homme demeure, à certains égards, ancré dans son territoire : « L'homme reste étroitement soumis à sa condition géographique d'être terrestre, en rapport permanent avec l'espace de la terre et de son enveloppe immédiate, ses lieux (ou non-lieux) et ses territoires » (Di Méo, 2007, p.73)

En anthropologie de l'espace, plusieurs travaux démontrent que les identités collectives, les cultures et les territoires sont fortement liés, voire « isomorphes » (Debardieux, 2006, p.345). Plusieurs processus tels l'identification du groupe à son espace de vie (même s'il résulte d'une assignation) et l'inscription de marqueurs et de formes spatiales pour distinguer le groupe aux yeux des autres construisent l'identité collective (*ibid.*). Les formes spatiales et les

représentations identitaires sont fortement liées : « L'assise territoriale, campée sur un réseau de lieux et d'objets géographiques, constitués en éléments patrimoniaux visibles, renforce l'image identitaire de toute collectivité » (Di Méo, 2007, p.76).

Dans la littérature anglophone, on parle de « place identity » ou de « place identification ». Cette notion de « place identity » est ainsi définie par Proshansky (1978):

Those dimensions of self that define the individual's personal identity in relation to the physical environment by means of a complex pattern of conscious and unconscious ideas, beliefs, preferences, feelings, values, goal, and behavioural tendencies and skills relevant to this environment (Proshansky, 1978, cité dans Feldman 1990, p. 189)

Fleury-Bahi et *al.* (2008) qui analyse la relation entre l'identification à un espace et la satisfaction à l'égard d'un environnement résidentiel retracent un lien entre le processus de « place identification » et la qualité des relations sociales entre individus d'un territoire donné :

The quality of the relationships maintained with individuals occupying an environment apparently contributes to the process of place identification. Place identification is therefore supported not only by the physical dimensions of the place but also by the social environment associated with it. (Fleury-Bahi, Félonneau et Marchand, 2008, p.671)

De plus, elles remarquent qu'une perception positive du quartier accroît la notion de « place identification »: « high place identification scores cannot be dissociated from a perception of the neighborhood in terms of a positive social image, friendliness, and quality exchanges with one's neighbors. » (*ibid.*, p.678). Le même constat est fait par Di Méo (2002). Le quartier urbain a des effets positifs ou négatifs incontestables sur les représentations identitaires des habitants. Par exemple, le quartier d'habitat social est susceptible de créer des identités collectives négatives, dues à la mauvaise réputation, au sentiment d'exclusion, de relégation et de marginalisation (p.180).

### 3.4 Précisions sur la question de recherche

Maintenant que les notions de mixité sociale et de cohésion sociale ont été plus longuement discutées, la question de recherche peut-être détaillée davantage. En effet, nous avons pu établir et définir trois grandes dimensions de la cohésion sociale qui permettront d'évaluer dans quelle mesure la mixité sociale à Montréal favorise une cohésion sociale au sein des projets issus de la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Pour la première dimension, soit l'insertion (ou l'absence d'exclusion et de ségrégation), nous concluons que la présence d'une cohésion sociale forte serait caractérisée par l'absence d'une mise à l'écart ou d'une séparation physique (voulue ou acceptée par le groupe majoritaire) d'un groupe d'individus relativement homogène et l'adaptation des individus à leur environnement social et aux différentes normes sociales. Nous supposons que, dans le cas du projet de La Confiserie, étant donné la séparation physique entre les immeubles de condos et de logements abordables, il est possible qu'il y ait une certaine mise à l'écart des résidents de logements abordables.

Bien que plusieurs auteurs remettent en question l'importance du tissage des liens sur la cohésion sociale ou s'interrogent sur l'impact de l'accroissement de la mobilité sur les relations de proximité, nous retiendrons qu'une cohésion sociale forte est caractérisée par l'absence d'un repli et d'isolement de la part des résidents et par la présence d'un capital social important à travers lequel se tissent des liens forts et des liens faibles entre les résidents. Une fois de plus, la séparation des deux types d'occupation à La Confiserie laisse croire qu'il y aurait davantage de liens tissés entre résidents d'un même immeuble ou d'un même statut d'occupation et peu d'interactions entre les deux types de résidents.

Finalement, nous proposons que la présence d'une identité collective et d'un sentiment d'appartenance, caractérisée par le partage de valeurs communes, d'objectifs et de traits culturels communs constitue une autre caractéristique d'une cohésion sociale forte. Il faut cependant être conscients que les identités des individus, dans un contexte de transformations des moyens de communication et d'accroissement de la mobilité, peuvent être multiples et sont de moins en moins contraintes par l'espace et le territoire habité ce qui influencerait

négalement le sentiment d'appartenance des résidents de La Confiserie à leur projet ou leur quartier.

L'élaboration du cadre conceptuel a permis de développer quelques questions plus précises. Y a-t-il des problèmes de cohabitation, une forme de mise à l'écart ou une séparation physique pouvant entraîner une forme d'exclusion ou de ségrégation de certains résidents? Ensuite, quels types de liens ou d'interactions se sont développés entre les résidents de logements sociaux et ceux du logement privé? Ces liens contribuent-ils au développement d'un capital social? Pour terminer, les projets favorisent-ils le développement d'un sentiment d'appartenance, d'une identité collective à l'ensemble résidentiel ou au voisinage ou au quartier?

## CHAPITRE IV

### MÉTHODOLOGIE

Après avoir fait état des enjeux et débats entourant la question de la mixité sociale et défini les principaux concepts qui seront mobilisés afin de répondre à la question de recherche, il convient de spécifier la stratégie méthodologique qui sera employée. La prochaine section présente le choix de l'approche méthodologique, du projet de La Confiserie, de la méthode de collecte de données et d'échantillonnage, des outils de collecte de données et des outils de traitement des données.

#### 4.1 Choix de l'approche méthodologique

Pour répondre à la question de recherche à savoir dans quelle mesure la mixité sociale à Montréal favorise une cohésion sociale au sein des projets issus de la Stratégie d'inclusion de logements abordables, l'approche méthodologique qualitative a été privilégiée. Contrairement à l'approche quantitative, les données issues d'une recherche de type qualitative sont plus complexes et permettent une compréhension approfondie et détaillée des comportements humains et des perceptions vécues par différents groupes de la population (Patton, 1983). Plus spécifiquement, nous avons procédé à une étude de cas unique. Selon Gagnon (2005), l'étude de cas est un outil de recherche qui permet de se pencher tant sur l'expérience des acteurs que sur le contexte de cette expérience. De plus, comme le mentionnent Mace et Pétry (2000), cette stratégie « sert à décrire en profondeur un phénomène de façon à vérifier la vraisemblance des explications théoriques de ce phénomène » (p.80). Il est également le meilleur outil pour l'étude d'événements contemporains sur lesquels nous n'avons peu ou pas de contrôle ainsi que pour répondre à



des questions de types « comment » et « pourquoi » (Yin, 1984). L'accès à l'expérience et aux comportements des acteurs (résidents) qui vivent la mixité sociale au quotidien est indispensable pour répondre au questionnement soulevé dans cette recherche. L'étude en profondeur d'un cas de mixité sociale programmée permettra, nous le souhaitons, d'enrichir la connaissance sur les impacts de ces projets sur les résidents.

#### 4.2 Le projet de La Confiserie

Le projet de l'îlot de La Confiserie dans l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve à Montréal compte quatre bâtiments avec des entrées indépendantes et une cour commune au centre. Le projet, livré en 2009, est une collaboration entre la Société d'habitation et de développement de Montréal, l'Office municipal d'habitation de Montréal, un promoteur privé et la Ville de Montréal. Il s'agit d'un projet résidentiel qui a été soumis à la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal et qui compte quatre phases (pour la distribution des logements sur l'îlot, voir le croquis en Annexe C). La phase D compte 60 unités en copropriété dans l'ancienne usine Hershey entièrement rénovée, les phases B et C comptent 78 condos nouvellement construits et finalement, la phase A compte 23 logements locatifs abordables (Les Habitations Victoire-Du Sault) issus du programme *Logement abordable Québec* et gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). De ces 23 logements locatifs, 75% sont soumis à certains critères pour le choix des locataires, alors que les autres 25 % n'ont pas de critères de sélection spécifiques. Les critères d'admissibilité sont les mêmes que pour les HLM et sont dictés par la Société d'habitation du Québec. Par exemple, un ménage composé d'une personne seule ou d'un couple doit avoir un revenu par ménage inférieur à 27 000 \$. Un ménage composé de deux ou trois personnes doit avoir un revenu par ménage de moins de 32 000 \$ et un ménage composé de quatre ou cinq personnes doit avoir un revenu total inférieur à 37 000 \$. Il faut noter cependant que, contrairement aux HLM, aucun locataire ne paye un loyer calculé selon un pourcentage de son revenu. De plus, une fois que le locataire a accès à un de ces logements abordables, aucun contrôle du revenu n'est fait dans les années subséquentes. On retrouve, dans Les Habitations Victoire-Du Sault, 19 logements d'une

chambre, deux logements de deux chambres et deux logements de quatre chambres. Au mois d'août 2009, lorsque les premiers locataires sont entrés dans leurs logements, les loyers variaient entre 503 \$ pour une chambre à coucher et 873 \$ pour un logement de quatre chambres. L'OMHM fait appel prioritairement à des locataires sur sa liste d'attente des HLM pour combler des logements qui se libèrent ou à certains résidents provenant de logements HLM, mais dont les revenus sont dans la tranche supérieure de l'ensemble des résidents de logements HLM. Il arrive parfois que l'OMHM place des annonces dans le journal interne de l'Office, sur son site internet, dans les journaux locaux ou dans la fenêtre de l'immeuble pour recruter des résidents.

**Tableau 4.1 Répartition des logements dans le projet de La Confiserie**

Statut d'occupation	nbr. d'unités	Critères d'admissibilité	Coût du logement au début du projet	Phase	Programme	Gestionnaire
Logements locatifs abordables avec critères d'admissibilité	17	Besoins impérieux (SHQ)	Entre 503 \$ pour une chambre et 873 \$ pour quatre chambres)	A	Logement abordable Québec (SHQ)	OMHM
Logements locatifs abordables sans critères d'admissibilité	6	aucun	Entre 503 \$ pour une chambre et 873 \$ pour quatre chambres)	A	Logement abordable Québec (SHQ)	OMHM
Condos /lofts (réhabilitation de l'usine Hershey)	60	Être admissible à un prêt hypothécaire	Entre 180 000 \$ pour deux chambres et 235 000 \$ pour trois chambres	D	Accès Condos (SHDM)	Privé
Condos neufs	78	Être admissible à un prêt hypothécaire	Entre 180 000 \$ pour deux chambres et 235 000 \$ pour trois chambres	B et C	Accès Condos (SHDM)	Privé

Par ailleurs, tous les condos ont été vendus, au départ, avec l'aide du programme *Accès Condos* de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) qui vise à faciliter l'accession à la propriété sur le territoire de l'île de Montréal. Ce programme offre un crédit d'achat dont le montant correspond à 10 % du prix de vente du condo, applicable à la mise de fonds. Ce crédit d'achat, et 10 % de la plus-value doivent être remboursés à la SHDM lors de la revente, la cession ou la location de la propriété.

Quant au mode de gestion du projet dans son ensemble, il est relativement complexe puisque les condos de la phase D (usine) et ceux des phases B et C disposent de leur propre syndicat, l'Office municipal gère la phase A (logements locatifs abordables) auxquels s'ajoute un syndicat dit « initial » qui assure principalement la gestion de la cour et des espaces extérieurs et qui réunit un représentant de chaque syndicat de copropriété, un représentant de l'Office et un représentant du syndicat du stationnement. L'Office participe au syndicat du stationnement et possède un droit de vote en fonction du nombre de places de stationnements que ses locataires utilisent (treize). Le même principe s'applique pour le syndicat initial, où un représentant de l'OMHM siège d'office au conseil d'administration et compte pour 13,5% des votes. Les locataires de l'OMHM sont tenus de respecter les règlements, principalement sur l'esthétisme extérieur, votés par le syndicat initial.

Le projet résidentiel de La Confiserie a été choisi, car il a fait l'objet, comme plusieurs autres projets issus de la Stratégie, d'une collaboration entre acteurs provenant de différents milieux et parce qu'on y retrouve trois types de logements différents : condos et lofts de style industriel, condos dans des bâtiments neufs et logements locatifs abordables gérés par l'OMHM. Cependant, contrairement à d'autres projets issus de la Stratégie, il n'y a pas eu l'implication du milieu communautaire (Groupe de ressources techniques, bailleur social ou communautaire) dans la mise sur pied et le suivi du projet. Le projet a également été sélectionné parce qu'il s'agit d'un projet datant d'au moins trois ans, pour permettre aux résidents d'avoir le temps de s'adapter à leur environnement et de développer des liens avec leurs voisins. Finalement, nous trouvions intéressant d'avoir un projet dans lequel un espace commun aux différents types de logements (la cour intérieure) avait été planifié.



#### 4.3 Méthode de collecte de données : l'entrevue

Dans le cadre de ce mémoire, nous avons choisi l'entrevue semi-dirigée comme méthode de collecte de données. Cette méthode permet d'avoir une compréhension approfondie du phénomène étudié, de rendre explicite l'univers de l'autre et de mieux le comprendre (Gagnon, 2005, p.299). L'entrevue semi-dirigée sert à révéler différents éléments comme « des sentiments, des pensées, des intentions, des motifs, des craintes, des espoirs » (*ibid.*). En effet, pour être en mesure de saisir les perceptions, les sentiments et le vécu des résidents du projet de La Confiserie, nous avons besoin d'un outil qui permet d'avoir accès à leurs expériences personnelles et de : « révéler ce que l'autre pense et ne peut être observé » (*ibid.*). Les acteurs sont les mieux placés pour parler de leur situation et de leur expérience:

[...] le recours aux entretiens demeure, en dépit de leurs limites, l'un des meilleurs moyens pour saisir le sens que les acteurs donnent à leurs conduites [...], la façon dont ils se représentent le monde et dont ils vivent leur situation. (Poupart, 1999, p.175).

Nous avons choisi d'interroger que des résidents, et non pas des informateurs-clés, par manque de moyens et de temps, mais principalement, car nous voulions avoir le plus d'informations possibles sur le vécu des résidents qui cohabitent au quotidien, plutôt que sur les perceptions de la cohabitation que pourraient avoir, par exemple, les gestionnaires ou les promoteurs du projet.

Cependant, il est important de noter les biais de l'entrevue comme méthode de collecte de données. Tout d'abord, les manières d'interroger, les techniques d'enregistrement, le temps et le lieu sont des éléments qui peuvent influencer les informations recueillies (Poupart, 1999, p.194). Pour nous assurer que les résidents interviewés soient les plus à l'aise possible, nous leur avons donné le choix du lieu de l'entrevue (lieu public de leur choix ou domicile), de la date et de l'heure. Les résidents ont tous accepté d'être enregistrés sur magnétophone numérique et nous avons tenté d'employer un vocabulaire simple et précis pour les questions d'entrevue. Ensuite, certains biais peuvent être attribuables à l'intervieweuse, comme ses caractéristiques (sociales, âge, sexe, ethnicité, etc.), ses attitudes et ses interventions lors de l'entretien qui peuvent jouer sur les réponses des interrogés. (*ibid.*, p.194-195). Finalement, le contexte et le sujet de la recherche sont susceptibles d'avoir des répercussions et de modifier les propos des interviewés. En effet, il est possible que certains répondants aient modifié ou

nuancé leurs réponses pour paraître plus ouverts ou plus tolérants. D'autres auraient pu, par exemple, minimiser les tensions ou les conflits pour confirmer leur choix ou se convaincre d'avoir pris une bonne décision en achetant ou en louant un logement dans un projet de mixité.

Pour tenter de minimiser l'impact de ces biais sur les résultats, nous aurions pu avoir recours à une autre méthode de collecte de données, comme l'observation directe. L'observation directe est un outil utilisé pour : « cerner des situations sociales dont la dynamique, les processus et les composantes sont à découvrir » (Gauthier, 2003, p.274). La situation observée doit être clairement délimitable (espace physique et social) et les situations doivent être récurrentes et accessibles (*ibid.*, p.275). Il aurait été possible de faire de l'observation dans la cour intérieure, mais puisque cette étape de la recherche s'est effectuée durant les mois de février et de mars, très peu d'interactions s'y déroulaient. En plus, la réalisation des entrevues nous a confirmé que, même si l'observation avait été menée durant la période estivale, nous n'aurions probablement jamais assisté à une quelconque forme d'échange entre les résidents puisque la cour n'est pratiquement jamais utilisée.

#### 4.4 Méthode d'échantillonnage et stratégies de recrutement

Nous avons fait appel à la technique non-probabiliste de l'échantillon de volontaires. Plusieurs stratégies ont été employées pour recruter des résidents désirant participer à la recherche. La première entrevue auprès d'une propriétaire de condo a été possible grâce à un de nos contacts qui connaissait cette personne. Par la suite, la propriétaire nous a fourni les coordonnées de la gestionnaire de l'immeuble qui a fait parvenir une lettre d'invitation par courriel à tous les copropriétaires du projet de La Confiserie. Ainsi, huit propriétaires ont participé aux entrevues. Du côté des Habitations Victoire-Du Sault, nous avons pris contact avec la personne responsable du projet à l'OMHM qui a fait parvenir la même lettre d'invitation aux locataires. Cependant, une seule personne a répondu à l'appel de cette lettre. L'entrevue se déroulant à son domicile dans l'immeuble de logements locatifs abordables, nous avons pu faire du porte-à-porte et déposer de nouveau des lettres dans les boîtes aux lettres des locataires. Après être retournée plusieurs fois pour répéter ce processus, il a été



possible d'interviewer au total sept locataires. Les participants devaient être âgés de plus de 18 ans et habiter, de préférence, depuis au moins un an dans leur logement. Cependant, étant donné le faible taux de réponse, nous avons inclus dans l'échantillon deux résidents qui demeuraient dans le projet depuis un peu moins d'une année.

#### 4.5 Grille d'entrevue

La grille d'entrevue a été élaborée en fonction des dimensions de la cohésion sociale telles que décrites dans le cadre conceptuel de la recherche. En effet, pour répondre à la question à savoir dans quelle mesure les projets de mixité sociale favorisent la cohésion sociale, nous avons élaboré un questionnaire à partir des dimensions retracées dans la revue de littérature, soit l'insertion (ou l'absence de ségrégation et d'exclusion), le capital social et le réseau social ainsi que l'identité collective et le sentiment d'appartenance. Dans le but d'opérationnaliser ces dimensions, nous avons, pour chacune d'entre elles, trouvé des indicateurs qui ont permis de guider l'élaboration des questions d'entrevue (voir Tableau 4.1). D'autres questions ont été ajoutées pour permettre de mieux comprendre la situation des participants et leur opinion générale sur les projets de mixité. Ainsi, le questionnaire final comptait sept grands thèmes : désignation du projet et motifs d'installation, perception de l'autre, rapports et relations de sociabilité, utilisation des espaces communs, pratiques quotidiennes et satisfaction résidentielle, sentiment d'appartenance et opinion personnelle sur les projets de mixité. Une première section portait sur les informations d'ordre socio-économique des résidents interviewés.

#### 4.6 Réalisation des entrevues

Les entrevues se sont déroulées entre le 1<sup>er</sup> février et le 27 mars 2013. Elles ont été réalisées à divers endroits en fonction de la volonté des participants (domicile, cafés, travail). Les deux premières entrevues ont été menées dans le but de tester le questionnaire. Mais puisque seuls quelques changements mineurs ont été apportés au questionnaire, nous les avons conservées dans l'échantillon. La durée des entrevues était très variable, soit entre 25 et 65 minutes. Au début de chaque entrevue, les objectifs de la recherche ainsi que certains éléments techniques (enregistrement, confidentialité, conservation des données) ont été discutés avec les participants. Tous les participants ont signé un formulaire de consentement et accepté que les

entrevues soient enregistrées sur support numérique. L'ensemble du matériel audio obtenu a été retranscrit intégralement sous forme de verbatims. Les noms des participants ont été remplacés par des codes alphanumériques.

**Tableau 4.2 Variables et indicateurs de la cohésion sociale**

Variables dépendantes	Indicateurs	Thèmes des entrevues
Insertion (absence de ségrégation ou d'exclusion)	Participation au marché (emploi)	1
	Indifférence/Isolement/repli	3
	Participation à une ou des associations	3
	Perception de l'Autre	3
	Ouverture à la différence	
Réseau social, relations de voisinage et capital social	Utilisation des espaces communs	4
	Fréquence des relations	3
	Types de relations/liens	3
	Tensions, conflits	3
	Renforcement par la participation à des associations	6
	Apports des relations	3
Identité collective et sentiment d'appartenance	Partage de valeurs communes/traits culturels	6
	Volonté et sentiment d'appartenir à un même groupe, « nous »	6
	Reconnaissance à travers les autres	3 et 6
	Rapport au quartier	5

## 4.7 Caractéristiques des participants

**Tableau 4.3 Caractéristiques des résidents  
interviewés**

Logements abordables								
	Sexe	Âge	Lieu de naissance	Niveau d'éducation complété	Emploi	Années dans le logement	Revenu du ménage	Composition du ménage
S1	F	30-45	Montréal	1er cycle	Cinéma	4 ans	40 000-55 000 \$	Personne seule
S2	F	18-30	Rive-nord	Secondaire	Étudiant	1 an	Moins de 25 000 \$	Famille monoparentale (1 enfant)
S3	H	30-45	Tunisie	1er cycle	Restauration	2 1/2 ans	40-55 000 \$	Couple
S4	F	45-60	Québec	1er cycle	non	4 ans	Moins de 25 000 \$	Personne seule
S5	F	18-30	Chicoutimi	Cégep	Service à la clientèle	7 mois	55 000-70 000 \$	Famille (3 enfants)
S6	H	30-45	Roumanie	1er cycle	Informatique	4 ans	100 000\$ et plus	Famille (1 enfant)
S7	F	60-75	Abitibi	Secondaire	Retraité	4 ans	Moins de 25 000 \$	Personne seule
Condos								
C1	F	45-60	Val-d'or	2e cycle	Théâtre	10 mois	55 000-70 000 \$	Couple
C2	H	30-45	Rive-sud	1er cycle	Finance	4 ans	100 000 \$ et plus	Couple
C3	F	30-45	Rive-sud	2e cycle	Marketing	4 ans	100 000 \$ et plus	Couple
C4	H	45-60	Montréal	2e cycle	Fonction publique	4 ans	100 000 \$ et plus	Couple
C5	F	30-45	Rive-nord	1er cycle	Enseignement	4 ans	70 000-100 000 \$	Famille (2 enfants)
C6	H	30-45	Laval	Cégep	Administration	1 1/2 ans	40 000-55 000 \$	Personne seule
C7	F	18-30	Kinshassa	2e cycle	Médecine	2 ans	100 000 \$ et plus	Personne seule
C8	H	30-45	Montréal	1er cycle	Immobilier	4 ans	24 000-40 000 \$	Personne seule

Sur les sept locataires interviewés, cinq sont des femmes et deux des hommes. L'âge des participants varie entre 18-30 ans et 60-75 ans. Deux d'entre eux sont nés à l'extérieur du Québec et trois à l'extérieur de la région de Montréal. Quatre locataires ont un diplôme universitaire de premier cycle, un du Cégep et deux du secondaire. Une personne est sans emploi et une autre retraitée. Les autres travaillent dans des domaines variés. Une seule personne occupe son logement depuis moins d'un an et quatre habitent dans le projet depuis le début en 2009. Les locataires ayant participé aux entrevues vivent seuls, en couple ou en famille avec enfant(s). Quant au revenu des ménages, trois gagnent moins de 25 000 \$ et un ménage a un revenu familial supérieur à 100 000 \$.



Huit propriétaires de condos ont été interrogés, dont quatre hommes et quatre femmes. Cinq participants sont âgés entre 30 et 45 ans, deux entre 45 et 60 ans et une personne a moins de 30 ans. Une seule personne est née à l'extérieur du Québec et une autre hors de la région de Montréal. Tous les propriétaires sauf un ont des diplômes universitaires. Ils travaillent dans des domaines variés (finance, administration, arts, fonction publique, etc.). La moitié d'entre eux habitent dans le projet de La Confiserie depuis sa construction en 2009 et une seule propriétaire y vit depuis moins d'un an (10 mois). Des huit propriétaires, quatre vivent en couple, trois sont seuls et une vit avec sa famille composée de deux enfants et d'un conjoint. Finalement, la moitié des propriétaires gagnent plus de 100 000 \$ (revenu du ménage) et une seule personne gagne entre 25 000 et 40 000 \$.

Bref, la différence socio-économique entre les locataires et les propriétaires interviewés est relativement importante. Les résidents ont des profils similaires quant à l'âge, au statut d'emploi et à la composition variée des ménages dans lesquels ils vivent. Cependant, les propriétaires sont plus scolarisés que les locataires et ont des revenus substantiellement plus élevés que les locataires.

#### 4.8 Analyse des résultats

Dans le but d'analyser les résultats obtenus suite à la réalisation des entrevues, nous avons choisi d'opter pour l'analyse thématique (Paillé et Mucchielli, 2008). Ainsi, nous avons tenté de résumer et de traiter le matériel à l'aide de thèmes. Puisque nous avons nous-mêmes procédé à la réalisation des entrevues et à leur retranscription sous forme de verbatims, la connaissance du matériel était déjà bien entamée. Nous avons tout de même relu à plusieurs reprises l'ensemble du corpus dans le but de se l'approprier, puis tenté de synthétiser les propos des répondants. Nous avons ensuite procédé à la thématisation, à savoir: « la transposition d'un corpus donné en un certain nombre de thèmes représentatifs du contenu analysé et ce, en rapport avec l'orientation de recherche (la problématique). » (*ibid.*, p.162). Pour ce faire, nous avons choisi d'utiliser le mode d'inscription en marge à même les verbatims ainsi qu'un relevé de thèmes rédigé dans un document à part. Bien que la démarche de thématisation en continu ait été utilisée (les thèmes ont été identifiés tout au

long de la lecture des verbatims, puis regroupés et hiérarchisés), les thèmes issus de la grille d'entrevue ont tout de même servi de base à l'analyse de contenu. Après avoir effectué la thématisation sur l'ensemble du matériel, nous avons tenté de dégager des récurrences et de faire des regroupements entre les thèmes (*ibid.*). Dans ces premières étapes, le choix de la technique sur support-papier a été fait pour le contact physique avec le matériel que cette technique permet et la flexibilité de la méthode (*ibid.*, p.164). Finalement, puisque le corpus était assez volumineux, nous avons, à l'aide du logiciel NVivo, identifié et classifié tous les principaux thèmes et les sous-thèmes dégagés dans l'étape précédente et les avons accompagnés d'extraits de verbatims. La dernière étape consistait à rédiger l'analyse en fonction des thèmes soulevés et d'y insérer des citations-clés.





## CHAPITRE V

### ANALYSE DES RÉSULTATS

Le chapitre qui suit présente l'analyse des résultats issus des entrevues réalisées auprès des résidents du projet de La Confiserie. Il s'agit d'une analyse thématique dont les principaux thèmes sont la désignation et la connaissance du projet par les résidents, les motifs d'installation dans le quartier, la perception de l'autre, les relations de voisinage, les tensions, conflits et désaccords, l'utilisation des espaces communs, le sentiment de séparation, les pratiques quotidiennes des résidents, la satisfaction résidentielle et finalement, l'opinion générale des résidents sur les projets de mixité résidentielle. Quelques points sont à noter pour faciliter la compréhension de l'analyse : le projet de La Confiserie inclut trois phases de condos (voir croquis en Annexe C), dont l'ancienne usine (D) et les deux nouvelles constructions (B, C) ainsi que les 23 logements locatifs abordables (A) gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (Habitations Victoire-Du Sault). Le terme *propriétaires* désigne donc les résidents des unités de condos et les *locataires*, ceux des logements locatifs abordables. Le mot *résident* désigne à la fois les propriétaires et les locataires. Rappelons que, au total, huit propriétaires de condos et sept locataires ont été interrogés.

#### 5.1 Désignation et connaissance du Projet de La Confiserie

Les résidents du projet de La Confiserie font référence, pour la plupart, à l'immeuble où ils demeurent pour désigner leur milieu de vie. Les résidents qui font d'emblée référence au projet dans son ensemble, incluant toutes les phases, sont peu nombreux. Les propriétaires de condos vont mentionner qu'ils habitent soit dans une usine convertie soit dans un développement neuf de condos, alors que les locataires de l'OMHM font référence à l'immeuble dans lequel ils demeurent, soit en le nommant tel quel (Les Habitations Victoire-Du Sault), soit en le présentant comme des logements abordables. Malgré tout, la majorité des propriétaires sont conscients de la présence des logements abordables de l'OMHM et les

considèrent comme faisant partie, sur papier du moins, du projet de La Confiserie. Même s'ils ont une connaissance assez limitée des logements et des résidents qu'on y retrouve, les locataires, pour leur part, mentionnent tous la présence des unités de condos comme faisant partie du projet. En général, l'aspect de la mixité sur le plan de la composition des ménages, de l'âge et de l'ethnicité est soulevé par les résidents lorsqu'ils font référence aux types de personnes qui demeurent dans leur immeuble, que ce soit pour les condos ou les logements locatifs:

Parce qu'il y a des gens ici de toutes sortes de background, t'as des familles, des gens qui sont seuls, des gens de différents backgrounds ethniques, asiatiques, hispaniques, c'est pas juste des blancs. Il y a des gens qui parlent français, anglais, c'est un gros mixte dans l'immeuble. C'est pas comme si on est tous une gang de québécois, blancs francophones (Femme, propriétaire, 30-45 ans, couple)

Il y a beaucoup de familles et des personnes seules. Ici, c'est mélangé. (Femme, locataire, 60-75 ans, seule)

## 5.2 Motifs d'installation dans le quartier

Pour les propriétaires de condos, les principaux motifs d'installation ont été, d'une part, le prix avantageux des unités, dus au programme *Accès condos* et d'autre part, le quartier en tant que tel ou la localisation à proximité des axes de transport, du métro Pie-IX, du Marché Maisonneuve, des commerces de proximité, etc. Quelques propriétaires ont également mentionné l'aspect patrimonial comme élément ayant contribué au choix du condo. La plupart des propriétaires n'avaient jamais habité le quartier avant d'acheter leur unité, mais la moitié d'entre eux avaient quelques connaissances ou collègues de travail dans le quartier. La localisation du logement n'a été soulevée que par une seule locataire comme étant un élément pris en considération dans le choix de son logement. Pour les autres locataires, le motif qui semble être le plus important dans leur choix est l'aspect financier. En effet, les locataires semblent apprécier le fait que les logements soient neufs et à prix abordables. Deux locataires avaient déjà habité dans le quartier auparavant, mais aucun n'avait de connaissances dans le quartier avant d'y emménager.

### 5.3 Perception de l'autre

Au niveau de la perception qu'ont les résidents des autres résidents de l'immeuble où ils demeurent, les points de vue sont assez partagés. Pour ce qui est des propriétaires, la moitié d'entre eux considèrent qu'ils sont semblables aux autres propriétaires soit sur le plan socio-économique (professionnels, gens qui ont des emplois) soit en terme d'âge (assez jeune) ou de composition du ménage (famille, couple, personne seule). Une jeune femme propriétaire fait davantage référence au fait que les gens ont des emplois alors qu'une autre constate des ressemblances au niveau du groupe d'âge:

Non, je pense que c'est des gens comme moi. Je pense qu'on est quand même assez homogène là. Des gens qui travaillent, on a tous un emploi. C'est pas mal des professionnels. C'est assez homogène. (Femme, propriétaire, 18-30 ans, seule)

Il y en a beaucoup qui sont semblables dans le sens qu'il y en a beaucoup qui ont notre âge, dans la trentaine, c'est assez jeune, même fin vingtaine, il y a beaucoup de couples. (Femme, propriétaire, 18-30, famille)

Mais étant donné la grande mixité qu'on retrouve au sein même des immeubles de condos, les propriétaires ressentent également qu'ils se distinguent, sur certains aspects, des autres résidents de leur immeuble. Beaucoup se sont dits à la fois semblables sur certains points, le fait d'être relativement jeune par exemple, et différents sur d'autres. Par exemple, pour certains, le mode de vie lié au fait de vivre seul comparativement à celui des familles les distinguait de leurs voisins d'immeuble.

Quant aux locataires des logements de l'OMHM, la perception qu'ils ont des autres locataires est extrêmement variable. Le manque de contacts et d'interactions entre les gens semble accentuer la difficulté qu'ont les locataires à décrire leurs perceptions des autres. Alors que certains observent une ressemblance du point de vue socio-économique (travailleur, revenus modestes, famille), d'autres constatent des différences au niveau de l'âge, du mode de vie (personne seule, famille, couple) ou du niveau d'éducation. Une locataire exprime la même opinion que certains propriétaires, soit le fait de se sentir à la fois semblable aux autres locataires et différente sur certains aspects:

Ben, on est tous semblables d'un certain point de vue, mais différents. Je dirais que la plupart du monde qui habite ici, c'est pas du monde qui ont beaucoup de scolarité. Je crois que c'est du monde qui vient du quartier ou de quartiers défavorisés. (Femme, locataire, 30-45 ans, seule)

#### 5.4 Perception des résidents des autres immeubles

Encore une fois, le nombre très restreint, voir nul de contacts ou d'interactions entre les résidents des différentes phases influence de façon importante la perception qu'ont les propriétaires des locataires de l'OMHM et vice-versa. Plusieurs font remarquer qu'ils ne voient leurs voisins que très rarement. Quelques propriétaires ne distinguent pas de différences notables entre eux et les locataires:

Les gens de la phase A, je n'ai pas vraiment de contact avec eux, mais je n'ai pas perçu de comportements différents. De l'extérieur, je n'ai pas perçu de différence entre la phase A. C'est difficile quelqu'un qui passerait devant de voir, même le comportement des gens, la façon qu'il aménage, la terrasse, le balcon, il n'y a pas de différence, en tout cas pour moi. (Homme, propriétaire, 45-60, couple)

Par ailleurs, la moitié des propriétaires observent des différences visibles entre eux et les locataires, soit d'un point de vue socio-économique, des normes ou des comportements:

Mais disons qu'ils n'ont pas les mêmes normes. Quand tu vois l'été, c'est pas la même chose. Ils se percent des trous pour se mettre un air climatisé, je ne sais pas comment l'expliquer, mais c'est pas les mêmes, c'est peut-être parce qu'ils ont moins d'argent, mais il y en a qui se mettent du *duct tape* dans les vitres, ils n'ont pas les mêmes normes pas de qualité, je ne sais pas comment t'expliquer, je ne sais pas comment te dire, moi je n'ai pas de problèmes avec eux personnellement, mais il y en a beaucoup qui à l'assemblée de condos aiment ça se vider le cœur. (Homme, propriétaire, 30-45 ans, couple)

L'habillement, ça paraît, leur façon de parler, le niveau de langage n'est pas le même. Dans notre phase et les autres phases aussi, il y a beaucoup de professionnels puis dans les logements sociaux en fait il y en a qui travaillent quand même, on le voit par leur rythme de vie, il y en a qui ont des voitures, les gens sont pas non plus complètement défavorisés. Je pense qu'il y a plusieurs critères pour avoir accès. Tu te rends compte par la personnalité des gens qu'il y a une différence. (Femme, propriétaire, 18-30 ans, famille)

Pour les locataires, la différence qui les sépare des propriétaires au niveau socio-économique est beaucoup plus clairement exprimée. Certains locataires qualifient les propriétaires de



« personnes aisées financièrement » ou même « très riches ». Cette différence perçue semble s'expliquer en partie par la connaissance qu'ont les locataires du montant auquel se vendent les condos:

Ceux des lofts ils sont très riches et ceux qui sont en face je pense qu'ils ont de l'argent. Je pense ce sont des 4 et demi qui valent 200 000 \$, 170 000 \$ à l'époque. Mais les autres, ça se voit, ils sont riches. (Homme, locataire, 30-45 ans, couple)

Seulement deux locataires considèrent que les propriétaires semblent assez semblables aux locataires alors que tous les autres notent, à des degrés variables, que le statut économique et social n'est pas le même:

On remarque qu'il y a une différence. On voit qu'ici c'est un quartier défavorisé. Le monde qui habite dans la section des appartements reflète plus le quartier. Les gens qui ont acheté les condos reflètent plus le développement du quartier. Tsé, ce qu'ils essayent de faire, plus de restos, plus de petites boutiques, le marché Maisonneuve. (Femme, locataire, 30-45 ans, seule)

Des locataires et des propriétaires ont relevé certains préjugés qu'ils avaient eux-mêmes eus ou entendus de la part de leurs voisins envers les résidents des autres immeubles. Certains propriétaires, par exemple, étaient préoccupés par le soin que porteraient les locataires aux espaces communs ou leur savoir-vivre dû au fait qu'ils ne sont pas redevables aux syndicats de copropriété:

Comme ils ne sont pas non plus chez eux, moi je me dirais personnellement que la seule hésitation que j'avais par rapport aux logements sociaux c'est l'utilisation des espaces communs. Nous on a quand même un certain attachement parce que ça nous appartient et qu'on le paye. Eux comme locataires n'auront pas nécessairement le même regard. C'est pas parce que c'est des logements sociaux c'est parce que c'est des locataires. La relation avec l'immeuble n'est pas forcément la même. C'est sûr que chaque phase a son entrée, mais les espaces communs comme le garage et la cour restent les mêmes. Moi c'était une crainte personnelle, est-ce qu'ils vont juste s'en foutre et ne pas faire attention. (Femme, propriétaire, 18-30 ans, famille)

Certains commentaires discriminatoires auraient également été dirigés envers les locataires:

J'ai été témoin de commentaires en fait. Certains de quelques résidents de la phase D sur des locataires de l'immeuble, notamment, un du A qui était plus extravagant sur son balcon, les commentaires étaient assez discriminants, genre les BS du A, c'est arrivé à quelques reprises que j'ai entendu ce commentaire-là. De gens du D qui sont physiquement plus près, mais ça ne m'apparaissait pas justifié (Homme, propriétaire, 45-60 ans, couple)

Mais dans l'ensemble, les propriétaires qui disaient avoir eu des préjugés au départ ont affirmé que ces préjugés n'étaient pas fondés et les commentaires stigmatisants à l'endroit des locataires se seraient estompés avec le temps.

### 5.5 Relations de voisinage

Du côté des propriétaires, comme des locataires, les relations de voisinage qu'entretiennent les résidents au sein même de leur immeuble semblent plutôt restreintes. Les résidents décrivent ces relations en termes de cordialité, de politesse ou de courtoisie. La majorité d'entre eux saluent leurs voisins lorsqu'ils les croisent, mais n'engagent rarement, voire jamais des conversations qui vont au-delà du simple bonjour. Les quelques propriétaires qui siègent au syndicat de copropriété disent avoir un peu plus de discussions avec d'autres propriétaires, mais principalement autour des problèmes qui touchent la gestion de l'immeuble. Environ la moitié des locataires et des propriétaires interrogés entretiennent quelques amitiés avec des voisins d'immeuble, font des sorties à l'occasion, mais seulement deux propriétaires disent s'échanger de petits services (arroser les plantes, garder les clés, travaux manuels). Globalement, au-delà des quelques amitiés qui se sont formées entre certains résidents, les propriétaires et les locataires des immeubles de La Confiserie semblent assez distants, tout en faisant preuve de politesse avec les gens qu'ils côtoient à l'occasion.

Par ailleurs, les contacts ou les échanges entre les résidents des condos et ceux des logements locatifs sont soit rares, soit inexistants. En effet, la grande majorité des résidents du projet de La Confiserie disent n'avoir aucun contact avec les gens qui habitent un type de logement différent du leur (condo ou logement de l'OMHM) ou en avoir à l'exception, dans des

contextes particuliers ou lorsqu'ils se croisent, se saluent parfois. Les paroles de ce propriétaire reflètent bien l'opinion partagée par plusieurs résidents:

J'ai jamais vraiment cohabité avec eux. Dans le fond, ils sont là, mais moi j'habite dans mon petit coin et je n'ai pas vraiment d'interaction avec les autres.  
(Homme, propriétaire, 30-45, couple)

Une seule locataire connaît un collègue de travail dans les condos et deux locataires ont mentionné que leurs enfants avaient déjà joué avec d'autres enfants de propriétaires de condos dans la cour. Comme l'exprime un locataire, il semble régner une certaine indifférence entre eux et les propriétaires : « Généralement on s'en fiche d'eux et ils s'en fiche de nous. » (Homme, locataire, 30-45, couple)

Mise à part les propriétaires qui sont sur le syndicat de copropriété et qui doivent entrer en contact avec des propriétaires des autres immeubles de condos lors des réunions, seulement une personne a mentionné entretenir une relation avec des propriétaires d'une autre phase que la sienne. Un élément important soulevé à la fois par les propriétaires, mais aussi par les locataires, est le manque d'occasions ou d'espaces qui favoriseraient les échanges entre les résidents d'un même immeuble ou entre ceux des différentes phases. C'est ce que déplore un des propriétaires interrogés lorsqu'il a été questionné sur les relations de voisinage qu'il entretient avec les autres résidents du projet :

Je me demandais pourquoi ils n'avaient pas aménagé quelque chose, une table, des chaises, c'est plus chaleureux. Aujourd'hui, les projets de condos c'est incroyable ce qu'ils mettent dans les halls d'entrée pour que les gens se sentent mieux, se côtoient. Surtout les projets ces derniers temps qui ont des chalets urbains, des salles de gym, des piscines sur le toit, il y a des options qui sont ajoutées au projet et qui favorisent davantage des échanges entre les personnes.  
(Homme, propriétaire, 30-45 ans, seul)

Plus que la moitié des propriétaires ont dit qu'ils aimeraient avoir davantage de relations de voisinage en invoquant notamment des questions d'entraide, de sécurité ou de sentiment d'appartenance. Par ailleurs, les locataires, sauf exception, semblaient peu enclins à vouloir augmenter ou approfondir leurs relations de voisinage, que ce soit avec les gens de leur immeuble ou avec les propriétaires.

### 5.6 Tensions, conflits et désaccords

Au niveau des tensions entre les résidents des différentes phases de condos, tous les propriétaires interrogés ont mentionné certains désagréments liés à la vie en copropriété. Il s'agit principalement de petits désaccords quant à la gestion ou à l'utilisation de l'espace ou aux priorités à mettre de l'avant en matière d'aménagement des lieux ou de rénovations. Ceci dit, la plupart d'entre eux soulignent que ces tensions sont relativement minimales et qu'on retrouve tout de même une harmonie générale au sein des différentes phases. Peu de problèmes de voisinage (bruit ou manque de civisme) ont été soulevés par les propriétaires. Par contre, tous les locataires sauf un ont mentionné qu'ils avaient déjà vécu eux-mêmes ou été témoin de frictions ou de tensions entre des locataires qui se plaignent, notamment, du bruit fait par d'autres locataires, et ce, malgré la structure de béton de l'immeuble. Mais tout comme dans les phases de condos, les locataires ne révèlent aucun conflit significatif.

L'utilisation de la cour intérieure, le bruit et le non-respect des normes visuelles sont les principaux éléments causant certaines tensions entre les résidents des condos et ceux des logements de l'Office. Des plaintes ont été faites au gestionnaire de l'Office municipal d'habitation concernant des objets qui encombraient les balcons des locataires ou des appareils d'air conditionné posés dans des fenêtres qui ne se conformaient pas à l'uniformité architecturale du projet et qui allaient à l'encontre de la réglementation en vigueur pour les propriétaires. Il y aurait également eu des plaintes portant sur l'utilisation de la cour intérieure, notamment par des enfants des locataires qui y jouent. La disposition architecturale de l'espace est très propice à l'amplification des sons. Lorsque des enfants jouent ou des gens utilisent leurs terrasses qui donnent sur la cour, des propriétaires et des locataires se sont plaints des désagréments que cela occasionne au niveau du bruit. Il existe un règlement dans la convention de copropriété qui interdit l'utilisation de la cour intérieure à des fins autres que celle du simple passage. Cependant, la grande majorité des locataires interrogés ignoraient ce règlement. Comme le mentionne ce propriétaire, cette non-conformité au niveau de la réglementation serait un autre aspect dérangeant :



[...] c'est là que tu te rendais compte qu'il y avait une différence parce que le gestionnaire de l'édifice n'appliquait pas les mêmes règles, il fallait lui rappeler qu'il y avait des règles et qu'il fallait qu'il respecte les règles parce qu'il faisait partie de l'ensemble et que ça causait des conflits avec les autres résidents. (Homme, propriétaire, 30-45 ans, seul)

Ces tensions, qui semblent relever davantage de frustrations de voisinage que de réels conflits, n'occasionnent peu ou pas d'échanges entre les résidents des condos et ceux des logements locatifs puisque dans l'ensemble des cas qui ont été soulevés, les résidents se sont plaints à leur gestionnaire ou à leur représentant qui s'est lui-même adressé au gestionnaire de l'Office ou des condos. À cet égard, certains propriétaires déplorent l'aspect très bureaucratique de la gestion des plaintes à l'Office et l'absence d'imputabilité des locataires :

Sont [les locataires] impliqués dans les syndicats, ils ont comme un lien, mais en même temps un lien... mais on peut faire des plaintes contre eux ou vice-versa, mais sont pas imputables de rien, c'est la Ville qui est imputable. Il y en a qui veulent faire des plaintes pis ils demandent c'est quoi le risque, mais il n'y en a pas. Nous par exemple il y a une amende de 50\$ pour bon voisinage dans le bloc. S'il y en a qui savent pas vivre dans l'autre, on peut faire une plainte, mais il n'y a aucun recours. C'est comme parler dans le vide, avant que la Ville aille les voir ça va prendre 6 mois. C'est comme ingérable. Il n'y a pas de... c'est pas qu'ils sont compliqués à vivre. C'est pas juste eux, il y en a qui ne savent pas vivre ici aussi. (Homme, propriétaire, 40-55, couple)

### 5.7 Utilisation des espaces communs

Les espaces communs comme les entrées, les escaliers, les corridors ou les ascenseurs sont généralement perçus comme des lieux où les échanges, si minimes soient-ils, se déroulent. La majorité des résidents, tant des propriétaires que des locataires, mentionnent qu'il y a, globalement, un minimum de politesse qui se traduit le plus souvent par une simple salutation dans les espaces communs. Ceci dit, plusieurs d'entre eux remarquent qu'il est assez rare de croiser d'autres résidents, même dans ces espaces. Une minorité de locataires et de propriétaires estiment par ailleurs que ces endroits sont plus propices à l'indifférence qu'à l'échange, notamment dû au fait que les lieux sont peu aménagés et peu chaleureux. La réponse d'un propriétaire reflète bien ce que ces résidents pensent :



[...]c'est plus de l'indifférence. Parce que à La Confiserie c'est assez froid, le hall d'entrée, le corridor, c'est anonyme, il n'y a rien, c'est pas chaleureux, il n'y a pas de chaise, même si t'es abonné au journal et que le samedi tu descends chercher *La Presse*, bonne chance pour rencontrer quelqu'un au moment où toi tu rentres pour aller jusqu'à ton condo, les occasions sont rares. Ça m'arrivait souvent d'aller chercher quelque chose dans le *locker* et de ne jamais croiser personne. (Homme, propriétaire, 30-45 ans, seul)

Contrairement à ce que nous pourrions penser, la cour intérieure sur laquelle donnent toutes les phases, ne semble pas être un lieu qui favorise les échanges entre les résidents. Comme il a été mentionné précédemment, un règlement voté par les syndicats de copropriété interdit toute forme d'utilisation de la cour autre que celle d'un lieu de passage. Bien que les locataires ne semblent pas être au courant de cette interdiction, peu d'entre eux l'ont déjà utilisée autrement que pour circuler. Il y aurait tout de même, à l'occasion, quelques utilisateurs, surtout des enfants qui y jouent et quelques résidents y auraient fait des pique-niques. Généralement, les résidents feraient preuve de tolérance envers les utilisateurs, surtout lorsque ce sont des enfants :

Mais quand il y a des enfants dans la cour ça me semble normal, l'hiver ils font des bonshommes de neige. Si on ne peut pas endurer ça, aussi bien vivre ailleurs. (Homme, propriétaire, 45-60 ans, couple)

Un consensus se dégage concernant l'aménagement de la cour. Tous les locataires interrogés et la grande majorité des propriétaires apprécieraient que la cour soit mieux aménagée, avec, par exemple, des bancs, des tables à pique-nique, des jeux pour enfants, etc. Malgré les petits désagréments que cela pourrait entraîner (déchets, bruit), les résidents estiment qu'un meilleur aménagement serait bénéfique et favoriserait l'échange entre les gens des différentes phases. Une locataire et un propriétaire s'expriment sur le sujet :

C'est sûr que ça prend un temps d'acclimatation. Mais c'est sûr que les gens ils socialiseraient à un moment donné, ils seraient obligés de se voir. Quand tu vois tout le temps la même personne, tu finis par reconnaître sa face. Je pense que ça enclencherait plus de socialisation entre les habitants du truc. (Femme, locataire, 18-30 ans, famille)

Int : Aimeriez-vous que la cour soit mieux aménagée?

Je pense que oui. Ne serait-ce que de mettre un ou deux barbecues, des tables à pique-nique des choses simples qui rappelleraient l'esprit d'un parc. Planter des arbres, les gens auraient plus le réflexe d'aller dans leur cour. Ça pourrait être beaucoup plus attrayant. Je pense aussi que le fait que les gens n'y vont pas c'est que tu te sens observé quand tu vas t'asseoir là, il y a 160 voisins qui peuvent te regarder, c'est pas vraiment le fun. (Homme, propriétaire, 30-45 ans, seul)

Certains ont même exprimé le désir que des événements soient organisés (barbecues, fêtes) dans la cour pour encourager les résidents à échanger et à se connaître. Cependant, étant donné le protocole en vigueur, les propriétaires semblent peu confiants qu'un tel changement se produise :

C'est une autre affaire vu que c'est pas spécifiquement inscrit dans le règlement, il faut faire changer le règlement pour le mettre à quelque part. C'est ça le problème de complexe de condominiums où il y a des espaces communs à gérer, il faut être très créatif en aval pour ce que tu ne penses pas avoir à prévoir. Parce que la manière que la loi est faite c'est quasiment devenu béton un coup que c'est fait, faque si tu n'as pas prévu ça d'avance, t'es fait. (Homme, propriétaire, 30-45 ans, seul)

#### 5.8 Sentiment de séparation

Mis à part les lieux de transit (entrées, corridors, ascenseurs), les résidents des différentes phases utilisent très peu l'espace dans leur immeuble, comme à l'extérieur. En effet, l'ensemble des locataires et des propriétaires disent aller rarement sur les autres étages de leur immeuble, et pratiquement jamais, sauf exception, dans les autres phases. Plusieurs locataires et propriétaires ressentent un sentiment de séparation entre les immeubles de condos et les logements locatifs. Le fait que les entrées soient clairement séparées et que les accès soient limités semble être un des principaux éléments qui contribue à ce sentiment de séparation:

Il y a une séparation quand même physique, ils ont leur propre entrée sur rue, leur propre entrée dans le stationnement, ils ont deux espaces de stationnement réservés, ils ont leur propre clé et tu ne peux pas ouvrir la porte, eux autres n'ont pas de poignée, ça donne une impression, si tu y vas et tu fouines si on veut, t'as l'impression que c'est un *bunker* cette affaire-là. (Homme, propriétaire, 30-45 ans, seul)

Un locataire sent qu'il y a une nette séparation entre les phases de condos et celle des logements de l'OMHM :

C'est l'isolation, là c'est des questions de promoteurs immobiliers. Je ne pense pas que les promoteurs veulent commencer à mélanger du logement abordable avec des condos à un même immeuble. Section A, B, C, et D on garde ça isolé (Homme, locataire, 30-45 ans, famille)

Le manque d'échanges entre les résidents des condos et des logements locatifs ainsi que la différence socio-économique entre les deux groupes sont aussi des éléments qui ont été soulevés par des résidents pour expliquer leur sentiment de séparation :

Je ne dirais pas qu'il y a vraiment une mixité. Les gens sont pas ensemble du tout. Il pourrait y avoir un certain snobisme quand même. Pis de toute façon entre chaque phase il n'y a pas beaucoup d'échanges. Je dirais que par le style de personnes il y a encore moins d'échanges. Les gens sont assez différents et c'est un peu dur de rejoindre les deux des fois. (Femme, propriétaire, 30-45 ans, famille)

Une locataire ressent fortement ce sentiment et l'explique ainsi :

Tu sens vraiment qu'on n'est pas de la même planète. Ben comme je disais c'est la référence sociale. Eux sont aisés et ici c'est moins aisé. Comme, je sais pas c'est quoi le prix des 3 et demi et 4 et demi, mais c'est abordable. Ça tourne dans les alentours de 600\$, je pense. Tandis qu'eux ils payent le gros luxe et c'est vraiment beau à l'intérieur de leurs condos. On dirait qu'ils nous perçoivent mal que nous on loue, parce que ça ressemble beaucoup à leurs condos. (Femme, locataire, 18-30 ans, famille)

## 5.9 Pratiques quotidiennes, satisfaction résidentielle et sentiment d'appartenance

La prochaine partie traite des pratiques quotidiennes des résidents de La Confiserie, soit de l'utilisation des commerces, des services ou des activités offerts dans leur quartier et de la fréquence à laquelle ils fréquentent ces lieux. Nous avons ensuite questionné les résidents sur leur appréciation de leur logement, du projet et du quartier et finalement, sur leur sentiment d'appartenance à leur immeuble ou au projet de La Confiserie.

### 5.9.1 Rapport au quartier

Pour les achats quotidiens, les propriétaires comme les locataires utilisent les commerces qu'ils retrouvent dans le quartier. Plusieurs propriétaires soulignent qu'ils fréquentent de plus en plus des commerces de proximité, due à la transformation de l'offre commerciale, notamment sur Ontario, près de la Place Valois. Par contre, pour les sorties entre amis et les

loisirs, les résidents ont plus tendance à sortir du quartier. Peu d'entre eux fréquentent des services ou des équipements offerts par la Ville. Quelques propriétaires sont abonnés au centre sportif du Stade olympique, une mère de famille, également propriétaire, fréquente quelques organismes qui offrent des activités pour ses enfants, certains résidents vont à la bibliothèque municipale, à la piscine ou au Jardin botanique, mais ces sorties relèvent plus de l'exception que du quotidien. La présence de commerces de proximité, de plus en plus variés, est un des aspects positifs du quartier révélé par les résidents :

Dans le sens que au marché Maisonneuve il y a une boucherie, une poissonnerie. C'est sûr il n'y en a pas vingt-cinq, mais c'est toutes des affaires de qualité. Il y a une micro-brasserie, un petit café, une épicerie plus fine, une plus générale. C'est ça, il y a vraiment. Tout est à proximité. (Femme, propriétaire, 18-30 ans, seule)

Environ la moitié des locataires et des propriétaires ont mentionné les désagréments liés au fait de vivre dans un quartier défavorisé (présence de prostitution, itinérance, toxicomanie, santé mentale, etc.), mais la majorité d'entre eux ne semblaient pas réellement dérangés par ces problèmes sociaux. Les avis sont cependant partagés en ce qui concerne le sentiment de sécurité dans le quartier. Pour certains, les problèmes sociaux n'affectent pas du tout leur sentiment de sécurité, alors que d'autres sont plus craintifs de se déplacer, surtout le soir. Une femme propriétaire s'exprime sur le sujet :

Mais c'est pas un quartier dangereux. Oui il y a de la pauvreté et de la maladie mentale, mais c'est pas un quartier où tu te sens en danger jamais, jamais. (Femme, propriétaire, 30-45 ans, couple)

Plus de la moitié des propriétaires disent apprécier la mixité de la population qu'on retrouve dans le quartier. Par contre, aucun locataire n'a mentionné cet élément comme un point positif du quartier.

Certains propriétaires ont quitté des milieux de vie qu'ils jugeaient trop homogènes (Plateau Mont-Royal, quartiers de banlieue) et disent préférer vivre dans des milieux de vie plus hétérogènes, sans vraiment pouvoir expliquer pourquoi :



Ce que j'aime c'est que c'est un quartier dynamique et éclectique. Il y a des gens comme moi mettons des jeunes professionnels et à côté il y a des gens qui n'ont pas le même revenu que moi. Il y a une école en face faque il y a des petites familles, des gens plus vieux. Il y a vraiment un *melting pot*. Ça j'aime ça. Je trouve qu'il y a de tout, mais pas trop. (Femme, propriétaire, 18-30 ans, seule)

À cet égard, plus de la moitié des propriétaires, mais seulement deux locataires, ont émis leurs inquiétudes quant à la transformation du quartier. D'un côté, les résidents apprécient la revitalisation du quartier due à l'arrivée d'une nouvelle population (transformation de l'offre commerciale et culturelle), mais les propriétaires expriment leurs craintes des effets de la gentrification sur la perte possible de mixité. Plusieurs d'entre eux semblent conscients des impacts négatifs de la transformation des quartiers pour la population locale :

Ça se développe parce que là il y a des condos qui se bâtissent un peu partout. Plus ça va, plus ça va gentrification. J'espère que ça ne sera pas trop, que ça va garder son côté un peu mixte, parce que c'est quand même un vieux quartier et il y a des gens que ça fait longtemps qui demeurent ici et j'espère qu'ils vont rester (Femme, propriétaire, 30-45 ans, couple)

Des propriétaires ont aussi mentionné qu'ils trouvent qu'il y a trop de constructions de condos en ce moment et qu'il y aurait une certaine injustice envers la population locale :

Ce qui m'inquiète présentement c'est que étant donné qu'il y a beaucoup de développements de condos et pas beaucoup de logements sociaux et que les loyers augmentent, je trouve ça hallucinant le prix des loyers, ça fait que à un moment donné les gens qui n'ont pas beaucoup d'argent sont vraiment ghettoïsés et de plus en plus c'est au sud d'Ontario et à l'ouest de Pie-IX, ça finit par faire des ghettos et ce n'est pas très intéressant ni pour eux ni pour le développement du quartier. (Femme, propriétaire, 30-45 ans, famille)

Les deux locataires qui ont exprimé leurs craintes liées à la gentrification s'inquiètent également de la hausse des loyers et du prix des maisons :

Je trouve que le quartier est spécial. Ils construisent plein de condos partout pis ils essaient de chasser les plus pauvres, ça ça paraît. Ou de les mettre en bas d'Ontario. Pis les prix des loyers augmentent, ok, mais tu veux que j'habite où? Même ce logement-là. Au départ c'était 850\$ et maintenant c'est 910\$. (Femme, locataire, 18-30 ans, famille)

Bref, les propriétaires et les locataires du projet de La Confiserie fréquentent tous le quartier, à des degrés variables, pour des usages autres que résidentiels. Malgré qu'une grande



majorité des résidents propriétaires parmi les répondants affirment apprécier l'offre commerciale de plus en plus diversifiée, plusieurs d'entre eux émettent des inquiétudes quant aux conséquences de la gentrification, notamment sur la perte de mixité que cela pourrait engendrer.

#### 5.9.2 Satisfaction résidentielle

Du côté des propriétaires, tous se disent satisfaits de leur logement. Plusieurs apprécient la localisation (près du centre, du métro, des commerces de proximité), la tranquillité ou les aspects architecturaux (le cachet industriel pour les gens de la phase D). Certains se sont dits dérangés par les problèmes liés à la gestion de la copropriété et ressentir un manque de flexibilité sur ce qu'ils peuvent faire dans leur logement.

Les locataires sont dans l'ensemble également satisfaits de leurs logements, ils aiment l'insonorisation (structure en béton), le fait que les logements soient beaux et neufs et la tranquillité dans l'immeuble. Cependant, la plupart d'entre eux expriment des mécontentements quant aux matériaux utilisés pour la construction de l'immeuble et des logements (fenêtres, planchers) qui seraient selon certains « plus cheap » que ceux utilisés pour les condos. Tout comme les propriétaires qui n'ont pas d'accès à l'extérieur, des locataires apprécieraient avoir un balcon, une terrasse ou que la cour intérieure soit accessible et mieux aménagée.

Les résidents ont peu de commentaires à faire sur le projet de La Confiserie dans son ensemble. Mise à part l'amélioration de la cour intérieure qui a été mentionnée du côté des propriétaires et des locataires, deux femmes, une propriétaire et l'autre locataire, ont signalé qu'elles apprécieraient qu'il y ait une plus grande implication des résidents dans la vie collective:

Je pense à ça comme ça, si jamais on pouvait avoir un genre de comité social, un petit peu comme dans les coopératives où il y a quelques personnes pour organiser une activité chaque saison pour favoriser l'échange. (Femme, locataire, 45-60 ans, seule)

Au niveau de l'appréciation du projet de La Confiserie, un seul résident (propriétaire) a fait mention de la mixité comme étant un aspect positif :

Moi la mixité sociale je ne la perçois pas comme un handicap. C'est un peu un lien avec le quartier. Le quartier se mixifie, c'est une illustration. Je suis assez content, sur le plan idéologique, content d'habiter un complexe qui incarne la mixité sociale. C'est un plus idéologique je dirais. Je ne l'ai pas acheté pour ça, mais ça ne m'a jamais rebuté. Je trouve que c'est le genre de choses qui faut faire d'avoir des habitations mixtes. D'autant plus que la mixité n'est pas apparente de l'extérieur. Il n'y a pas de stigmatisation des logements sociaux parce qu'il n'y a pas de différence. Je suis à l'aise avec ça. (Homme, propriétaire, 45-60 ans, couple)

Les autres résidents semblaient plutôt indifférents à cet aspect du projet, car lorsqu'ils ont été questionnés sur les points positifs et négatifs du projet dans son ensemble, aucun n'a mentionné le fait qu'il y avait une mixité résidentielle.

Environ la moitié des locataires et des propriétaires ont émis le souhait de s'acheter une maison comme projet résidentiel futur à court ou moyen terme, la majorité d'entre eux apprécieraient rester dans le quartier s'ils trouvent ce qu'ils veulent. Les autres résidents sont plus ambivalents, mais peu (deux propriétaires et une locataire) ont exprimé avec certitude vouloir rester dans leur logement encore longtemps. Il ne semble donc pas avoir un fort attachement des résidents à leur logement ou au projet qui semblent, pour la majorité, une étape dans leur trajectoire résidentielle plutôt qu'un aboutissement.

### 5.9.3 Sentiment d'appartenance

Mis à part les quatre propriétaires qui siègent à leur syndicat de copropriété, les résidents de La Confiserie sont très peu impliqués dans le projet, le voisinage ou même le quartier. En effet, une femme propriétaire et une autre locataire participent, à l'occasion, à des cuisines collectives, un propriétaire fait partie d'une chorale de paroisse dans le quartier et une propriétaire dit fréquenter un studio d'artistes près de La Confiserie où sa conjointe travaille. Mais ces quelques activités sont l'exception. Un fait important à noter est qu'il est impossible pour les locataires de s'impliquer dans la gestion de l'immeuble ou du projet puisqu'il n'y a pas de comité de résidents et qu'un gestionnaire de l'OMHM les représente sur les différents syndicats de copropriété.

Malgré le fait que la plupart des résidents ne semblent pas avoir un fort attachement à leur logement, qu'ils considèrent plus comme une étape vers une autre forme d'habitat, plus de la moitié des propriétaires disent tout de même ressentir un léger sentiment d'appartenance lié au fait d'habiter dans leur immeuble ou dans le projet de La Confiserie et quelques-uns perçoivent un attachement plus à l'échelle du quartier. Une propriétaire interrogée sur son sentiment d'appartenance s'exprime ainsi :

C'est sûr qu'on a tous nos différences. Je pense que déjà d'être dans un quartier qu'il y a une vie de quartier, ça rejoint les gens. Je trouve que les gens sont beaucoup dans le quartier je croise souvent des gens dans les commerces, à la maison de la culture. (Femme, propriétaire, 30-45 ans, famille)

Généralement, les propriétaires qui ont un sentiment d'appartenance disent également partager des valeurs communes, des intérêts ou un mode de vie commun à leurs voisins, ou du moins, certains d'entre eux. Un propriétaire fait part de ses impressions sur le sujet :

Oui, je pense que c'est des gens plutôt progressistes, écologiques. J'ai l'impression que c'est des gens qui sont pas mal sur la même longueur d'onde sur le plan socio-politique. C'est une impression. Mais dans les conversations personne ne va voter Harper. (Homme, propriétaire, 45-60 ans, couple)

Du côté des locataires, seulement deux d'entre eux ressentent un léger sentiment d'appartenance à l'immeuble et une locataire dit avoir en commun avec ses voisins la volonté de partager un espace de vie tranquille : « Oui, je pense que tous ceux qui habitent ici veulent la paix d'une certaine façon. » (Femme, locataire, 30-45 ans, seule)

Par ailleurs, cinq des sept locataires interrogés affirment clairement n'avoir aucun sentiment d'appartenance ni à l'immeuble ni au projet et ne rien partager en commun avec leurs voisins.

La mixité résidentielle au niveau du projet de La Confiserie ne semble pas avoir un grand apport sur le plan personnel pour les résidents qui y vivent. En effet, une seule propriétaire dit aimer vivre dans un milieu de vie mixte et être plus motivée à s'impliquer dans son quartier car il est hétérogène. Par ailleurs, tous les autres propriétaires mentionnent que la mixité du projet ne change rien à leur vie sur le plan personnel. Quelques-uns, comme cette femme et cet homme propriétaires apprécient l'hétérogénéité et ont un discours portant sur des valeurs cosmopolites, sans pour autant que cela leur apporte quelque chose de concret :

Avant j'habitais à Brossard et je trouvais que c'était tous des clones. De vivre dans un projet de la Ville de Montréal ou dans un développement de condos, en partant, je trouve que c'est plus hétérogène de vivre à Montréal, mais ça ne me dérange pas que ce soit logement social ou, mais ça ne m'amène rien en particulier, c'est juste que je me sens mieux, le fait que ce soit un peu plus hétérogène. (Femme, propriétaire, 30-45 ans, couple)

Ça correspond à mes valeurs. Je ne l'ai pas choisi pour ça, mais je suis content. Ça correspond à ce que je crois. (Homme, propriétaire, 45-60 ans, couple)

Les avis des locataires à ce sujet divergent légèrement. Quatre d'entre eux partagent l'avis de la majorité des propriétaires. Une locataire explique que le manque d'échanges contribue au fait qu'il n'y ait pas d'apport à la mixité :

J'ai pas l'impression que ça change de quoi parce que dans la société où on vit on socialise pas tant que ça avec notre voisinage. Faque de voir qu'il y a des gens qui habitent dans un condo à côté de chez moi ça me dérange pas, ça n'a pas un impact sur moi. (Femme, locataire, 18-30 ans, famille)

Par ailleurs, deux locataires disent voir dans la mixité des aspects positifs quant à la sécurité que procure la présence des condos et un seul locataire évoque ainsi l'apport au niveau social : « Ça diminue un petit peu la différence sociale » (Homme, locataire, 30-45 ans, couple).

#### 5.10 Les projets de mixité résidentielle : l'opinion des résidents

Nous avons voulu connaître l'opinion des résidents de La Confiserie sur les projets de mixité résidentielle en général afin de pouvoir comparer le discours qu'ils ont sur ce type de projets avec la réalité quotidienne qu'ils ont décrite auparavant. Les résultats semblent démontrer qu'il y a une forte différence entre l'opinion des résidents et la réalité.

##### 5.10.1 Opinion générale sur les projets

Premièrement, mentionnons d'abord que tous les résidents se sont dit être favorables aux projets de mixité résidentielle. Diverses raisons ont été invoquées pour justifier cette opinion. Les aspects positifs des projets de mixité les plus souvent soulevés par les propriétaires et les locataires sont liés à la tolérance, la compréhension de la réalité de l'autre, l'ouverture et



l'intégration des nouveaux arrivants dans le quartier. Deux femmes propriétaires pensent que les projets de mixité seraient bénéfiques pour la tolérance et l'ouverture à l'autre :

Faut que tu cohabites pour comprendre l'autre. En termes de tolérance. [...], mais faut que tu comprennes la réalité des gens qui vivent dans le quartier. C'est comme une école juste de filles, je ne suis pas contre, mais dans la vie il y a des gars. Dans la vie il n'y a pas des gens qui ont juste deux emplois pis que ça va bien, pis t'as pas à les mettre de côté. (Femme, propriétaire, 30-45 ans, couple)

Je pense que ça peut démystifier le fait que les gens ne sont pas si différents. Puis une certaine ouverture. C'est assez facile d'être assez déconnecté, soit comme très riche ou très pauvre, de ce qui se fait ailleurs. Je trouve que de côtoyer les gens ça démystifie un peu plus ça. De voir que finalement tes voisins, ils sont comme toi. (Femme, propriétaire, 30-45 ans, famille)

Par ailleurs, deux locataires s'expriment sur la question de l'intégration des nouveaux résidents au quartier et avancent que les projets de mixité faciliteraient ce processus :

Je pense que ça aurait avantage d'intégrer plus les gens des condos au quartier. Oui, je pense que les gens qui achètent des condos dans des quartiers défavorisés, j'ai l'impression qu'ils ne s'intègrent pas vraiment au quartier. Il y en a quelques-uns, parce qu'il y a des restos qui se développent sur Ontario. Mais je pense que ça serait bien de... qu'il y ait un travail commun, au niveau de la cour ou des interactions. (Femme, locataire, 30-45 ans, seule)

[...] la plupart des gens ils ne viennent pas du quartier. C'est des gens qui vont, veux veux pas, ils apprennent à se mixer avec des gens qui habitent le quartier, par le biais de leur immeuble. Si t'es nouveau à Montréal ou dans le quartier et de voir qu'il y a des gens qui ont habité dans le quartier longtemps ou à Montréal, tu peux t'acclimater plus vite par le biais de ça. (Femme, locataire, 18-30 ans, famille)

Quelques propriétaires remarquent qu'il y a une certaine tension dans le quartier occasionnée par la construction incessante de condominiums. Ces propriétaires font référence notamment aux graffitis retrouvés sur des immeubles condos ou à des incendies criminels de chantiers de construction. Un propriétaire s'exprime sur la situation :



Moi ce que j'ai remarqué depuis que j'habite dans Hochelaga c'est que ça révolte beaucoup de gens de voir qu'il y a des condos neufs qui se construisent à chaque coin de rue, mais qu'on ne donne pas nécessairement la chance à ceux qui ont moins d'argent d'avoir accès à la propriété. Il y a eu des cas de vandalisme intense, des incendies criminels, des tags qui sont faits sur les projets. Il y a une vague de fond dans le quartier qui démontre que les gens sont fâchés de ces inégalités-là. Même quand il y a des unités qui sont intégrées dans le projet, c'est assez segmenté. L'harmonie n'est pas toute à fait aboutie. (Homme, propriétaire, 30-45 ans, seul)

Plus de la moitié des propriétaires pensent que les projets de mixité sociale peuvent contribuer à diminuer les effets néfastes de la gentrification. Une propriétaire semble bien consciente des impacts de l'arrivée d'une nouvelle population dans un quartier défavorisé :

Surtout dans Hochelaga c'est un quartier qui est plus défavorisé, juste arrivé avec des condos neufs ça enlève du logement et ça fait augmenter les prix des loyers pour les gens faque je trouve ça correct d'avoir une mixité comme ça. (Femme, propriétaire, 30-45 ans, couple)

Une autre accorde de l'importance au type de projet de condos qu'elle a choisi :

C'est pour ça que les projets comme ça où il y a vraiment un *mix* c'est important pour nous parce que malgré qu'on n'est pas... on fait partie plus de la bourgeoisie *educated-middle-class*, mais ce qu'on ne veut pas faire c'est s'acheter quelque chose qui a voulu dire qu'on se débarrasse de tout le monde. C'est pour ça que les projets comme ça, ça nous faisait plaisir de participer à ça si on était pour acheter au lieu de déloger, de déraciner ou de pousser ou d'ignorer, c'était bien important. (Femme, propriétaire, 45-60 ans, couple)

Quant aux locataires, quelques-uns voient dans les projets de mixité résidentielle une façon de conserver du logement abordable pour la population. Finalement, deux propriétaires et une locataire mentionnent les aspects positifs liés à la revitalisation socio-économique du quartier et à son développement du point de vue commercial et culturel.

Plusieurs résidents déplorent le manque d'interactions dans le projet de La Confiserie, qui ne permet pas d'aboutir aux bienfaits que pourrait procurer la mixité sociale (tolérance, ouverture à l'autre, intégration, etc.). Un propriétaire et une locataire l'expriment ainsi :

L'intérêt dans la mixité, c'est la possibilité qu'il y ait de l'interaction entre les gens et chez nous il n'y en a pas vraiment. Donc je suis plutôt pour, mais c'est comme à moitié fait ici. S'il y avait par exemple une salle communautaire, c'est des lieux de rencontres, souvent avec les enfants. Les enfants ils s'en sacrent bien de la différence. (Homme, propriétaire, 45-60 ans, couple)

Par contre, c'est beau de construire des appartements ou des coopératives à côté des condos, associés, mais je veux dire il n'y a pas d'interactions. Je pense que là il y a une lacune. (Femme locataire, 30-45 ans, seule)

Par ailleurs, comme le dit ce propriétaire, quelques-uns font part de leur opinion quant aux difficultés de ce type de projets dans la réalité :

Je pense que c'est une bonne idée sur papier, mais arrivé en pratique c'est *tough*, parce que tout le monde commence à se pointer du doigt. (Homme, propriétaire, 30-45 ans, couple)

#### 5.10.2 Mixité à échelle plus fine

Questionnés sur les résultats qu'aurait une mixité à échelle plus fine, c'est-à-dire dans un même bâtiment avec des entrées communes par exemple, les résidents du projet de La Confiserie sont très partagés. Pour certains, ce type de configuration encouragerait les gens à échanger davantage, alors que pour d'autres, la différence socio-économique qui sépare les résidents aurait l'effet inverse, soit de provoquer un repli de la part des résidents.

La moitié des propriétaires croient qu'une mixité à échelle plus fine permettrait d'accroître les échanges :

C'est sûr que ça ferait plus de contacts, clairement. Je saluerai mon voisin de la même façon dans l'ascenseur, qu'il soit propriétaire ou locataire. (Femme, propriétaire, 18-30 ans, seule)

Par ailleurs, seulement deux locataires croient aux impacts positifs que pourrait avoir ce type de mixité. Cette locataire pense que ça apporterait une plus grande tolérance des résidents entre eux:

Mais en même temps ça serait peut-être bon pour la tolérance humaine. À un moment donné, faut apprendre à vivre ensemble aussi. Je pense que ça serait très positif à ce niveau-là. (Femme, locataire, 30-45 ans, seule)

Plus de la moitié des locataires pensent que cela occasionnerait différents problèmes. Deux locataires s'expriment sur les impacts qu'aurait une hétérogénéité des résidents dans un même immeuble:

Je pense que justement, je pense que ça fonctionnerait. Je ne vois pas pourquoi les gens ne pourraient pas cohabiter. Mais je pense que le fait de mettre un loft, avec un condo et un logement social, les gens se parlent encore moins que si c'est homogène. Les gens, pas qu'ils sont snobs, mais soit les gens qui habitent dans un logement social vont pas parler avec les autres parce qu'ils vont assumer que les autres se prennent pour d'autres, soit ceux qui sont dans les lofts, vont en réalité se prendre pour quelqu'un d'autre. Faque ils vont juste pas se parler. (Femme, locataire, 18-30 ans, famille)

Ça serait dur à dire parce que moi je crois que non. Mais comme ici, c'est bien. Eux autres font leurs affaires, nous autres ont fait nos affaires. Comment je te dirais ça, ils font leurs affaires avec qu'est-ce qu'ils ont et nous avec qu'est-ce qu'on a. Faque c'est moins pire. C'est mieux des fois, comme ici les personnes qu'on rencontre sont comme au même niveau que nous autres. (Femme, locataire, 60-75 ans, seule)

De plus, plusieurs pensent que le fait de mettre des logements sociaux et des condos dans un même immeuble accentuerait les tensions et les problèmes de cohabitation :

Si je regarde juste quand on a aménagé ici et qu'on était juste des locataires et qu'on avait des problèmes avec les appartements, les problèmes étaient déjà entre les locataires et les propriétaires, il y avait déjà une rivalité entre les locataires, faque je me dis si c'était mélangé des locataires avec des condos, ça serait peut-être pire. (Femme, locataire, 30-45 ans, seule)

Si tu mets un vrai HLM dans un immeuble pareil en face des gens qui ont de l'argent ça va créer de gros problèmes. Quand tu montes dans un HLM ils ne sont pas protégés par du béton. Ça passe le bruit et l'odeur. La plupart sont multiculturels. Tu sens les odeurs de bouffe de toute la planète. Disons on apporte un HLM ici, la même apparence. Je ne pense pas qu'ils vont vraiment déranger ceux en face parce que c'est dans l'immeuble le bruit et l'odeur. Ça va déborder les enfants et tout. Ça dépend ils sont combien. On n'est pas beaucoup ici. Trente personnes qui bougent, qui travaillent. Ça dépend du nombre de personnes et de la grandeur de l'immeuble. Mais l'impact sur les gens, c'est comme je t'ai dit. Ça dépend d'eux [les propriétaires] leur vision parce que c'est eux qui ont payé plus cher. C'est eux qui vont menacer de faire des plaintes. (Homme, locataire, 30-45 ans, couple)

Des propriétaires et des locataires expriment aussi des craintes quant à la manière dont serait géré le projet, notamment par rapport aux frais de condos, aux réparations et à la réglementation qui, selon cette propriétaire, devraient être uniformisés :

Dans le sens où ça pourrait causer des problèmes par exemple si, nous on a pas les mêmes règlements en terme d'apparence de l'immeuble. Mais là ça me dérange plus ou moins parce que c'est tout concentré dans un immeuble, Alors que là si les voisins ont le droit de laisser leurs bottes dans le corridor et que moi j'ai pas le droit. Il faudrait que les règlements soient les mêmes pour tout le monde. En même temps, une fois que les règlements sont clairs, c'est clair pour tout le monde. Au niveau du bruit, ça s'applique autant que tu vives dans un logement social, que tu vives dans un condo, les mêmes règles de bienséance s'appliquent. (Femme, propriétaire, 18-30 ans, seule)

Oui, ça causerait des tensions, dépendamment de l'arrangement. Il y a la perception des gens. Honnêtement oui je pense que ça causerait des tensions parce que c'est facile, les gens utiliseraient facilement l'argument. En fait, la tension majeure c'est les gens premièrement, comment seraient établis les frais de condos. Il y a des gens qui paieraient des frais de condos, d'autres pas vraiment. J'imagine que en cas de conflit les gens de condos auraient la réplique facile en disant moi je subventionne ton logement. Ils auraient cette impression-là. Peut-être qu'ils l'ont. Ça jamais été exprimé. On n'a pas assez d'interactions, mais peut-être qu'ils ont l'impression qu'ils subventionnent notre bâtiment. (Homme, locataire, 30-45 ans, famille)



### 5.11 Synthèse

Même s'ils sont conscients du fait d'habiter dans un projet qui comporte à la fois des condominiums et des logements abordables, les résidents de La Confiserie semblent peu attachés au projet dans son ensemble. La mixité sur le plan de l'âge, du mode de vie et de la composition des ménages à l'intérieur même de chaque bâtiment affecte la perception qu'ont les résidents des autres résidents de leur immeuble. En effet, les locataires comme les propriétaires disent être à la fois semblables et différents de leurs voisins d'immeuble. Par ailleurs, les propriétaires sont divisés à savoir s'ils perçoivent les locataires comme étant visiblement différents d'eux. La majorité des propriétaires notent une différence socio-économique et sociale entre eux et les locataires des logements abordables. Certains observent que les locataires ont des normes et des comportements qui diffèrent de ceux des propriétaires de condos alors que d'autres ne notent aucune différence notable quant à l'habillement, au langage ou aux habitudes de vie des locataires. Les locataires, pour leur part, expriment beaucoup plus clairement la différence socio-économique qui les sépare des propriétaires.

Quant aux relations de voisinage, les résidents de La Confiserie sont assez distants. Outre quelques amitiés qui se sont tissées entre résidents d'immeuble, le plus souvent, les échanges se limitent à des salutations de courtoisie et de simples gestes de politesse. Il semble s'agir de rapports interpersonnels de liens faibles qui ne permettent pas réellement d'approvoiser la différence ou de créer des espaces de débat et de négociation pour régler les tensions ou les conflits. Si les échanges entre les résidents d'un même immeuble sont plutôt rares, ils sont quasi inexistantes entre les résidents des condos et des logements abordables. Il régnerait une certaine indifférence entre les deux groupes. Mis à part deux locataires qui ont mentionné que leurs enfants ont déjà joué, à l'occasion, avec des enfants de propriétaires, aucune relation ne s'est développée entre les propriétaires et les locataires. Les propriétaires et les locataires déplorent le manque d'occasions ou d'espaces pour se rencontrer et échanger entre les résidents de leur immeuble et entre ceux de tout le projet. La cour intérieure ne favorise pas les échanges puisqu'un règlement de copropriété voté dès le début de l'occupation du projet en 2009 en interdit l'utilisation. À cet égard, presque tous les propriétaires et les locataires



apprécieraient un meilleur aménagement de la cour qui favoriserait les échanges. Mais, contrairement, seulement la moitié des propriétaires de condos ont exprimé la volonté d'accroître leurs relations de voisinage pour développer des liens d'entraide, un sentiment de sécurité ou d'appartenance, et la forte majorité des locataires ne souhaitent pas avoir plus de relations avec leurs voisins, mais ce, sans invoquer de raisons particulières.

Aucun conflit ou tension significative n'a été révélé par les résidents de La Confiserie. Malgré tout, les propriétaires ont exprimé quelques frustrations liées à la gestion de la copropriété et les locataires, certains problèmes de voisinage, concernant surtout le bruit fait par d'autres locataires. Les propriétaires ont exprimé quelques éléments qui sont source de désagrément entre eux et les locataires (non-respect des normes visuelles, utilisation de la cour intérieure, bruit), mais il semble régner une certaine harmonie globale dans le projet. Par ailleurs, les entrées distinctes et l'accès limité de chacun des bâtiments, le manque d'interaction entre les résidents et la différence socio-économique contribueraient au sentiment de séparation ressenti par plusieurs résidents entre les condos et les immeubles de logements locatifs.

Globalement, les résidents de La Confiserie sont satisfaits de leur logement. Ils le sont également du projet dans son ensemble, mais semblent plutôt indifférents à l'aspect de la mixité du projet. En effet, pour la grande majorité des résidents interrogés, le fait de vivre dans un projet de mixité résidentielle ne change rien sur le plan personnel. Par contre des propriétaires affirment apprécier la mixité et, au niveau du quartier, plusieurs se disent inquiets des impacts de la gentrification sur la possible homogénéisation de la population. À l'exception des propriétaires représentants du Syndicat de copropriété, les résidents sont dans l'ensemble peu impliqués dans leur immeuble, leur voisinage ou dans le quartier. Seulement la moitié des propriétaires disent ressentir un sentiment d'appartenance à l'immeuble, quelques-uns au quartier, mais la forte majorité des locataires disent n'avoir aucun sentiment d'appartenance et ne rien partager en commun avec leurs voisins.

Dans l'ensemble, les résidents se disent en faveur des projets de mixité. Ils pensent que ces projets pourraient favoriser la tolérance, une meilleure compréhension de la réalité de l'autre, une ouverture et l'intégration des nouveaux arrivants dans le quartier. Cependant, le manque

d'échange entre les groupes, dans le cas de La Confiserie, serait un obstacle à l'atteinte de ces éléments positifs. Les projets de mixité permettraient également de contrer les effets pervers de la gentrification (délocalisation des moins nantis, hausse des loyers) et d'assurer de conserver du logement abordable dans des quartiers en transformation. Finalement, les opinions sont partagées sur les conséquences d'une mixité qui serait à même un bâtiment. Certains croient que cela permettrait d'accroître les échanges entre les groupes, alors que d'autres considèrent qu'un tel aménagement engendrerait de nombreux conflits.

## CHAPITRE VI

### INTERPRÉTATION DES RÉSULTATS

À la lumière des résultats obtenus suite à l'analyse thématique provenant des entrevues réalisées auprès des résidents du projet de La Confiserie, nous tenterons, dans le chapitre qui suit, de répondre à la question de recherche à savoir si les projets de mixité issus de la Stratégie d'inclusion sont susceptibles de favoriser la cohésion sociale au sein des ensembles résidentiels. Pour ce faire nous reprendrons une à une les trois grandes dimensions de la cohésion sociale et essaierons de dégager quelques constats en fonction de l'analyse des résultats.

#### 6.1 Insertion, ségrégation et exclusion

Tel que mentionné précédemment, la cohésion sociale est caractérisée par l'absence de ségrégation et d'exclusion. Le fait que les bâtiments de condos et ceux des logements locatifs abordables soient distincts, les entrées séparées et les accès limités entraînent, chez les résidents de La Confiserie, un sentiment de séparation entre ces deux entités (phases de condos et logements abordables). Certains locataires, bien qu'ils soient minoritaires, ressentent un sentiment d'isolation, de mise à l'écart. Le manque de contact et la différence socio-économique, fortement perçue par les locataires, sont susceptibles de contribuer à ce sentiment. Bien que nous ne puissions en aucun cas parler à proprement dit d'exclusion telle que définie par Madelaine Gauthier (1995) comme étant l'« aboutissement extrême d'un processus de marginalisation » (p.152), il semblerait que ces deux éléments, soit la séparation spatiale et la distance sociale entre les deux groupes (Grafmeyer, 1994) entraînent une légère forme de ségrégation entre l'immeuble de logements gérés par l'OMHM et les immeubles de

condos. Les constats faits à La Confiserie répondent à certains éléments de la définition de ségrégation donnée par Clavel (2002), soit le fait qu'il s'agit d'une concentration spatiale d'une population à revenu modeste et qui contribue à sa désignation et souvent à sa stigmatisation (p.63). Or, généralement le terme de ségrégation est employé pour caractériser un quartier ou un espace plus ou moins délimité où il y a une forte homogénéité sociale, ce qui n'est pas exactement le cas ici, puisqu'au sein même des immeubles, on retrouve une certaine hétérogénéité dans les groupes d'âge, la composition des ménages, les groupes ethnoculturels et même au niveau économique. De plus, mis à part quelques commentaires discriminants ou préjugés entendus par des propriétaires concernant des locataires, rien ne laisse croire qu'il y aurait une réelle stigmatisation, qui irait au-delà de la désignation, des locataires des logements de l'OMHM.

## 6.2 Relations de voisinage et réseaux sociaux

Le projet de La Confiserie semble caractérisé par la présence de relations de voisinage faibles et distantes. En effet, à l'intérieur même de chaque immeuble, les relations sont restreintes et vont rarement au-delà de la simple salutation ou de la courtoisie. Quelques liens faibles, pouvant être qualifiés de superficiels ou instrumentaux (Lemieux, 2000), se sont tissés entre les résidents de mêmes immeubles, par exemple entre des membres des syndicats de propriétés qui se rencontrent à l'occasion ou entre certains locataires lorsqu'ils ont vécu, au début du projet, quelques mésententes avec l'OMHM. Les relations de politesse ou de cordialité telles que décrites par les résidents peuvent aussi entrer dans cette catégorie. Par ailleurs, quelques relations de type liens forts se sont également créées entre résidents de mêmes immeubles. Bien que cela soit l'exception, certains répondants ont admis avoir des liens d'amitié basés sur le partage de valeurs communes ou d'intérêts communs avec des voisins. Ils font des sorties à l'occasion ou échangent de menus services. Mais comme le décrit Lemieux (2000), ces liens sont généralement entretenus entre personnes de même classe socio-économique, ce qui est le cas à La Confiserie. En effet, aucun lien ne s'est formé entre des locataires de l'immeuble de l'OMHM et des propriétaires de condos. Les contacts entre ces deux groupes sont rares, voire inexistantes. Les quelques échanges, via les enfants, mentionnés par les résidents faisaient tous figure d'exceptions. Bien que les propriétaires



semblent un peu plus enclins à accroître les échanges que les locataires, c'est l'indifférence qui semble régner, d'un côté comme de l'autre. Ce type de relations de voisinage s'apparente à ce que Verpraet (1994) qualifie de *repli sur le chez-soi* à travers lequel s'affirme l'importance des relations familiales à l'intérieur du logement, le rythme de vie lié au travail et la fatigue (p.70). Même lorsqu'il y a des conflits de voisinage entre les propriétaires et les locataires (bruit, utilisation de la cour intérieure, non-respect des normes visuelles ou de la réglementation), ces événements ne sont pas susceptibles d'engendrer des échanges entre les deux groupes puisque les plaintes se font via les gestionnaires des immeubles. Comme l'avaient constaté plusieurs auteurs (Fortin, 1987; Authier, 2003; Rose et Iankova, 2005), la présence d'enfants a permis quelques rencontres entre des propriétaires et des locataires, mais rien de vraiment significatif.

Plusieurs facteurs pourraient expliquer les faibles liens qui unissent les résidents de La Confiserie. Tout d'abord, comme le mentionne Andrée Fortin, les relations de voisinage sont fortement influencées par les contextes d'habitat (niveau d'urbanisation et environnement résidentiel) : « La sociabilité a besoin d'un lieu investi pour s'épanouir. Selon les espaces, elle s'organise différemment. » (Fortin, 1987, p.193). À La Confiserie, le manque d'espaces où de lieux propices à la rencontre et à l'échange serait, selon les résidents, un des principaux facteurs contribuant au manque d'interactions entre les résidents. En effet, bien que le promoteur du projet ait prévu une cour intérieure sur laquelle donnent les condos et les logements de l'OMHM, les règlements du syndicat de copropriétaires en interdisent l'utilisation. Ce qui fait que les rares utilisateurs de cet espace se sentent observés, voire même jugés lorsqu'ils y vont. Ce climat est plutôt défavorable aux échanges possibles entre les résidents.

Un autre facteur susceptible d'expliquer le peu d'interactions et de liens entre les résidents de La Confiserie est le fait que le projet est relativement récent (août 2009). Les relations de voisinage peuvent prendre du temps à se développer. Généralement, plus le temps passé dans un même projet est élevé, plus les interactions entre voisins sont nombreuses (Kleit, 2005). De plus, certains propriétaires ont mentionné qu'il y a un *roulement* assez important dans les condos, ce qui rend encore plus difficile la création de liens avec les voisins. Malgré tout, nous n'avons pas observé une grande différence au niveau des relations de voisinage entre les



résidents qui habitent leur logement depuis trois ou quatre ans et ceux qui y demeurent depuis deux ans ou moins. Il serait tout de même intéressant de voir l'évolution de ce projet dans quelques années.

Finalement, l'accroissement de la mobilité et la transformation des télécommunications posent la question de la place des relations de voisinage dans le réseau social des individus. À cet égard, plusieurs auteurs se questionnent sur la pertinence et la valeur des « sociabilités de proximité » (Ascher 2010; Authier, 2001; Bassand, 2007). Les relations s'établiraient dorénavant à une autre échelle que celle du voisinage ou du quartier. On assisterait à un affaiblissement considérable des relations de voisinage.

Les résidents de La Confiserie semblent, pour la plupart, dotés d'une assez grande mobilité. Ils ne seraient donc pas « captifs » de l'univers social localisé près de leur lieu d'habitat. Les résidents ont des amitiés et un réseau social qui se situent à l'extérieur de leur lieu de résidence, ce qui pourrait expliquer, en partie, le peu de liens qu'ils ont tissés avec leurs voisins.

À la lumière de ces constats, nous pouvons émettre l'hypothèse que La Confiserie n'est pas dotée d'un capital social fort au sein même du projet puisque la force des réseaux sociaux qu'on y retrouve est relativement faible. Le capital social étant : « l'ensemble des ressources actuelles ou potentielles qui sont liées à la possession d'un réseau durable de relations plus ou moins institutionnalisées d'interconnaissance et d'interreconnaissance [...] » (Bourdieu, 1980, p.2). Les résidents de La Confiserie ne semblent pas, pour la plupart, pouvoir compter sur la force de leur réseau, faible ou quasi inexistant, au sein du projet. Pour Putman (1993), une société (ici, à échelle plus petite, soit celle du projet) caractérisée par l'indifférence, l'isolement et le repli serait une société pourvue d'un faible capital social. N'entretenant peu ou pas de liens entre eux, les résidents de La Confiserie échappent à certains aspects positifs liés à la présence de réseaux sociaux forts, par exemple, du soutien psychosocial, de l'entraide matérielle (Rose et Séguin, 2006), de la confiance mutuelle, ou un sentiment de sécurité (Jenson, 1998).

Malgré tout, la présence de quelques liens (amitiés, liens de confiance ou d'entraide, échange de services) qui unissent des résidents vivant dans de mêmes immeubles pourrait entrer dans la catégorie de capital social « fermé », c'est-à-dire qui se caractérise par des relations entre individus de classes sociales, groupes ethniques ou âges semblables (Putman, 2004). Il y aurait par ailleurs, au sein du projet de La Confiserie, une totale absence de capital social dit « ouvert », soit un capital social basé sur des liens transversaux qui vont au-delà des clivages socio-économiques sans égard à un groupe d'appartenance (*ibid.*).

Ces constats nous renvoient directement à la question du rapprochement spatial et de la distanciation sociale. Comme l'ont démontré plusieurs auteurs (Chamboredon et Lemaire, 1970; Gans, 1961b; Pinçon, 1981), le rapprochement spatial ne garantit absolument pas le rapprochement social. C'est ce qui semble être le cas dans le projet de La Confiserie. Le fait de mettre des logements abordables dans lesquels on retrouve une clientèle à faibles ou modestes revenus à proximité d'immeubles condos dont les propriétaires sont plus fortunés n'entraîne pas *de facto* un rapprochement social entre ces deux groupes. Selon Gans (1961a), l'homogénéité permettrait de développer des relations proches, d'amitié, alors que l'hétérogénéité mènerait à des relations plus froides ou distantes. Selon ce même auteur, ce sont les caractéristiques de la population plutôt que l'aménagement ou le design architectural qui explique davantage l'existence ou non de relations entre des résidents. Cette théorie s'applique en partie au cas de La Confiserie, mais pas totalement, puisque, malgré une certaine homogénéité du point de vue économique à l'intérieur de chacun des immeubles du projet, les relations de voisinage au sein même des immeubles sont assez faibles. Une mixité dans les immeubles sur le plan de l'âge, de la composition des ménages ou des modes de vie pourrait possiblement expliquer ce phénomène. Comme l'expliquent Francine Dansereau et ses collègues (2002), ce n'est pas parce qu'il y a une certaine homogénéité du point de vue socio-économique qu'automatiquement les relations sont plus susceptibles de se développer entre des résidents.

L'absence de rapprochement social et d'interactions entre les groupes dans le projet de La Confiserie est conforme à certaines expériences précédentes de mixité sociale. En effet, dans *La mixité sociale en habitation* (2002), les chercheurs constatent que les expériences de mixité sociale programmée n'obtiennent pas les résultats attendus. Malgré les tentatives de

rapprochement par la création d'espaces publics et semi-publics, l'objectif de rapprochement social et d'interaction entre les groupes a généralement échoué. Cela a d'ailleurs été le cas, comme nous l'avons vu précédemment, pour les projets de Oakwood Shores et de Westhaven Park à Chicago dans lesquels il y a très peu d'interactions sociales entre les groupes (Joseph et Chaskin, 2009). Même constat dans les deux immeubles du 9<sup>iem</sup> et du 15<sup>iem</sup> arrondissement à Paris où l'enquête menée par Marie-Hélène Bacqué (2010) tend à démontrer que les échanges entre les groupes demeurent restreints, voire inexistants et que l'objectif recherché de « brassage social » et d'interactions entre les groupes ne serait donc pas atteint.

On ne peut cependant pas dire du projet de La Confiserie qu'il exacerbe ou accentue la différenciation sociale ou les tensions entre les groupes, comme certains auteurs critiques de la mixité sociale (Chamboredon et Lemaire, 1970; Gans, 1961b; Pinçon, 1981) l'ont évoqué auparavant. En effet, malgré quelques frustrations, surtout de la part des propriétaires envers les locataires quant au bruit, à l'utilisation de la cour intérieure ou au non-respect de la réglementation du syndicat de copropriété, on semble avoir affaire à un côtoiement relativement passif et sans heurt entre les deux groupes.

Certaines caractéristiques du projet de La Confiserie qui répondent aux facteurs susceptibles d'influencer la réussite des expériences de mixité sociale (Dansereau et *al.*, 2002, p.73-76) pourraient avoir contribué à cet état des faits. Premièrement, on retrouve, à l'échelle du bâtiment, une certaine homogénéité sociale. Ensuite, un souci particulier a été porté à la préservation de l'intimité des résidents, surtout en ce qui concerne l'insonorisation (structure de béton) des bâtiments. De plus, il est difficile de distinguer, de l'extérieur, les logements locatifs des nouvelles phases de condos puisqu'il y a un souci d'uniformité architecturale (matériaux, gabarit, aucun très distinctif à l'exception d'une petite affiche de l'OMHM à l'entrée). Finalement, on retrouve un certain manquement au niveau de la gradation des espaces publics et semi-publics. L'appropriation d'espaces semi-publics par des groupes, bien que pouvant causer certaines tensions, permettrait de conserver une vie sociale sur place et serait susceptible de permettre le développement d'un sentiment d'attachement et d'appartenance au projet (*ibid.*, p.80), sentiment assez faible dans le cas de La Confiserie.

### 6.3 Identité collective et sentiment d'appartenance

La dernière dimension de la cohésion sociale que nous avons tenté d'évaluer est celle de l'identité collective, de l'attachement et du sentiment d'appartenance au projet et plus globalement, au quartier. Si on reprend la définition de Bassand (2007) de l'identité urbaine pour tenter d'évaluer dans quelle mesure les résidents de La Confiserie ont su développer une forme d'identité, on constate que le projet n'a pas grandement contribué à « stimuler la fierté d'appartenance des habitants » (p.191) et à « conforter la cohésion collective, qui se manifeste par un Nous plus ou moins intense » (*ibid.*). En effet, bien que tous soient conscients de la présence de l'autre dans le projet (les propriétaires savent où sont situés les logements abordables et vice-versa), les résidents de La Confiserie désignent l'endroit où ils vivent en faisant référence à leur immeuble (de condos, ou aux Habitations Victoire-Du Sault) et non pas à l'ensemble du projet.

Selon Di Méo (2002, 2007) et Bassand (2007), l'identité collective est caractérisée par le partage de valeurs, d'objectifs, de traits culturels et d'enjeux sociaux communs. Or, les résidents de La Confiserie qui disent partager des valeurs communes, des intérêts ou un mode de vie commun à leurs voisins sont l'exception. Un seul enjeu social commun semble rallier une partie des résidents. Il s'agit de la gentrification du quartier Hochelaga-Maisonneuve. Questionnés sur leur rapport au quartier ou aux effets des projets de mixité, plusieurs propriétaires et quelques locataires se sont dits inquiets des impacts de la gentrification sur le quartier. La délocalisation de la population traditionnelle moins bien nantie, la prolifération des condos et le manque de logements abordables sont tous des éléments qui ont été soulevés par les résidents.

Les résidents, en majorité, ne semblent pas non plus avoir un très grand attachement au projet, ou même à leur logement. La Confiserie serait pour la plupart une étape dans une trajectoire résidentielle ascendante. Le sentiment d'appartenance au projet est loin d'être partagé par l'ensemble des résidents, surtout chez les locataires. Le fait que l'aspect financier soit le principal facteur qui a influencé le choix du logement pour les locataires pourrait expliquer en partie le manque d'appartenance au projet, ou même au quartier. Contrairement aux propriétaires, qui ont pu choisir leur condo en fonction d'autres critères (localisation,



proximité des axes de transport, aspects architecturaux), l'ensemble des locataires l'ont choisi pour le prix abordable.

L'attachement au quartier ne semble pas très présent non plus. Bien que tous les résidents fréquentent, à des degrés variables, les commerces situés dans le quartier, peu de résidents utilisent d'autres services ou équipements offerts près de chez eux. Encore moins nombreux sont ceux qui s'impliquent dans des associations ou des activités offertes dans le quartier. Sur cet aspect, Morin et Rochefort (1998) notent quelques facteurs qui favorisent, malgré la mobilité accrue des individus, l'attachement au quartier. La stabilité résidentielle, la polyvalence fonctionnelle, la présence d'une base institutionnelle forte, la quantité et la qualité des services offerts, la valorisation symbolique et l'existence des liens forts ou la prédominance des liens faibles seraient susceptibles d'accroître l'attachement que peuvent avoir des habitants à leur quartier (p.106). Pour sa part, Fleury-Bahi (2008), qui analyse la relation entre l'identification à un espace et la satisfaction à l'égard d'un environnement résidentiel, retrace aussi un lien entre le processus de *place identification* et la qualité des relations sociales entre individus d'un territoire donné.

Or, bien qu'on retrouve certains facteurs susceptibles d'accroître l'attachement au quartier autour du projet de La Confiserie (polyvalence fonctionnelle, quantité et qualité des services), la faible présence, voir l'absence pour certains, de liens forts et de liens faibles entre les résidents contribuent à diminuer ce sentiment d'attachement que pourrait avoir les résidents au projet ou à leur quartier.

Toujours selon Fleury-Bahi (2008), une perception positive du quartier permettrait d'accroître le sentiment de *place identification*. Malgré qu'ils notent quelques désagréments liés à la présence de problèmes sociaux, les résidents de La Confiserie apprécient, dans l'ensemble, leur quartier. Cependant, quelques résidents ont fait part du regard négatif des autres sur leur quartier, ce qui pourrait être, pour certains, un frein au sentiment d'identification au quartier (Fleury-Bahi, Félonneau et Marchand, 2008; Di Méo, 2002).



Finalement, l'accroissement de la mobilité et l'élargissement du champ des expériences sociales et spatiales de l'individu pourraient également être un facteur qui explique en partie le faible sentiment d'identification qu'ont les résidents au projet de La Confiserie. Comme le mentionne Di Méo (2002), avec les transformations de la société, l'individu appartient maintenant à des identités multiples (« poly » ou « pluri » identités), il est libéré d'une « contrainte identitaire et territoriale trop étroite » (p.177).

#### 6.4 Cohésion sociale ou cohabitation passive

Comme nous pouvons le constater, il est impossible de tirer des conclusions très précises concernant les effets d'un projet de mixité résidentielle sur son apport à la cohésion sociale. Les constats sur les différentes dimensions de la cohésion sont assez mitigés. Tout d'abord, les résidents de La Confiserie ressentent une forme de séparation entre les immeubles de condos et les logements abordables. Cette séparation à la fois physique et sociale semble être vécue, par certains, comme une forme de ségrégation au sein même du projet. Bien qu'on ne puisse pas à proprement parler d'exclusion vécue par locataires du projet, puisqu'il n'y aurait pas, notamment, de stigmatisation systématique, certains d'entre eux se sentent mis à l'écart de par le manque de contacts et par le jugement que pourraient porter les propriétaires sur eux.

La cohésion sociale et la présence d'un capital social fort sont caractérisées par des liens fréquents et variés entre les individus d'une même communauté. Or, les résidents de La Confiserie semblent peu portés à tisser des liens forts avec leurs voisins, qu'ils soient de leur immeuble ou des autres immeubles du projet. Les quelques liens qui se sont tissés se sont faits entre propriétaires d'une part, et locataires de l'autre. Il y a quand même une certaine ouverture à l'autre et un désir de développer des relations de voisinage plus poussées chez certains résidents. Cette ouverture est cependant beaucoup plus présente chez les propriétaires que chez les locataires. Le manque d'espaces et de lieux propices à l'échange semble jouer un rôle très important dans ce manque de contacts.

Finalement, la représentation et l'adhésion à un « nous » collectif qui caractérise une identité collective forte (Debardieux, 2006) sont plutôt absentes chez les résidents interrogés. Les propriétaires, pour qui le choix de leur logement reposait sur plusieurs facteurs, semblent tout

de même plus attachés à leur immeuble, voire au projet et au quartier, que les locataires, dont le choix du logement était pour la plupart purement financier.

L'absence de conflits ouverts entre les résidents est une caractéristique importante du projet. En effet, bien que la mixité imposée ne semble pas ou peu contribuer à la cohésion sociale, elle n'accentue pas non plus les tensions ou la distanciation sociale entre les deux groupes. Mis à part quelques petites frustrations liées, notamment, au fait que la réglementation ne soit pas uniforme pour tous les résidents et à la configuration de l'espace (la cour est écho), les résidents de La Confiserie semblent vivre, plutôt dans l'indifférence, une cohabitation passive, sans heurt majeur.

#### 6.5 Discours *versus* réalité

S'il y avait davantage d'échanges entre les deux groupes, les résidents sont d'avis que les projets de mixité pourraient apporter plusieurs avantages comme de la tolérance, la compréhension de la réalité de l'autre, l'ouverture et l'intégration des nouveaux arrivants dans le quartier. À cela s'ajoute le fait de contrer la ghettoïsation et de déconcentrer la pauvreté. Ces points soulevés par les résidents au niveau du discours qu'ils ont sur les aspects positifs liés aux projets de mixité se retrouvent tous dans la littérature sur le sujet. En effet, plusieurs auteurs (Sarkissian, 1976; Dansereau et *al.*, 2002; Gans, 1961b; Behar, 2001) évoquent que la mixité sociale favoriserait la démocratie en encourageant le dialogue, les échanges, la confrontation des idées et des visions. Comme le mentionnent certains résidents, la mixité permettrait d'appivoiser les différences, d'apprendre la tolérance et de combattre les préjugés. L'autre élément qui a été soulevé par certains propriétaires est le fait que la concentration de la pauvreté aurait des impacts négatifs sur les opportunités des classes défavorisées, ce qui rejoint directement l'argument des « effets de quartier » (Lelévrier, 2005). Autrement dit, les résidents de La Confiserie se disent être en faveur des projets de mixité et reconnaissent le potentiel possible de tels projets, mais concluent que dans le milieu dans lequel ils vivent, ils ne ressentent aucun des effets positifs potentiels liés à cette mixité programmée.

## CONCLUSION

Les projets de mixité résidentielle seront de plus en plus nombreux à Montréal dans les années à venir. En effet, plusieurs développements immobiliers d'envergure devront se soumettre à la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, donnant lieu à de nouveaux projets résidentiels où cohabiteront propriétaires de condominiums et locataires de logements communautaires et sociaux.

Le principal objectif de cette recherche visait à évaluer dans quelle mesure les projets immobiliers issus de la Stratégie d'inclusion favorisent la cohésion sociale. Autrement dit, au-delà des objectifs de la Ville de Montréal en ce qui concerne la diversité résidentielle et la production de logements abordables, nous voulions comprendre la perception qu'ont les résidents des autres résidents de La Confiserie. De plus, nous avons tenté d'évaluer si les projets de mixité résidentielle sont susceptibles d'encourager la création de liens et de relations de voisinage entre les résidents issus de milieux socio-économiques différents et quel rôle les espaces communs jouent dans la création de ces liens. Finalement, nous voulions savoir si ces projets favorisent le développement d'une identité collective ou d'un sentiment d'appartenance à l'immeuble, au projet ou au quartier.

Pour ce faire, nous avons choisi de faire une étude de cas d'un projet situé dans l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve. Le projet de La Confiserie, livré en 2009, représentait un cas intéressant où l'on retrouve à la fois des condos de style *loft* dans une usine reconvertie, des condos abordables et des logements locatifs abordables gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal. Le projet est composé de trois bâtiments qui font face à une cour intérieure commune. Pour avoir une compréhension approfondie du vécu, des perceptions et des sentiments des résidents du projet de La Confiserie, nous avons besoin d'un outil qui permet d'avoir accès aux expériences personnelles des locataires et des propriétaires de La Confiserie. C'est pourquoi nous avons opté pour réaliser des entrevues

semi-dirigées auprès des résidents du projet. Au total, sept locataires et huit propriétaires ont répondu à l'appel.

La mixité sur le plan de l'âge, du mode de vie et de la composition des ménages à l'intérieur même de chaque bâtiment influence la perception qu'ont les résidents des autres résidents de leur immeuble. Il faut noter que ces perceptions sont très partagées. En effet, les locataires comme les propriétaires disent être à la fois semblables et différents de leurs voisins d'immeuble. Par ailleurs, les propriétaires sont divisés sur la perception qu'ils ont des locataires à savoir s'ils les perçoivent comme étant semblables ou différents d'eux. Les locataires, pour leur part, expriment clairement la différence socio-économique qui les sépare des propriétaires.

Dans l'ensemble, les résidents de La Confiserie entretiennent des relations faibles et distantes avec leurs voisins. À l'exception de quelques liens d'amitié qui se sont tissés entre des résidents de mêmes immeubles, les relations entre les résidents se résument à quelques échanges superficiels, de courtoisie ou de politesse. Le constat est d'autant plus marqué lorsqu'il s'agit des relations entre des locataires et des propriétaires. En effet, les interactions entre ces deux groupes sont très rares, voire inexistantes. Quelques facteurs comme le manque d'espaces et d'occasions propices à l'échange et aux rencontres et le fait que le projet soit relativement récent (quatre ans) pourraient en partie expliquer ces résultats. À l'exception de quelques échanges superficiels (salutations, gestes de courtoisie) qui s'y déroulent, les espaces communs tels les entrées, les escaliers, le stationnement intérieur et la cour commune (destinée qu'à des fins de passage) ne semblent pas particulièrement propices aux rencontres ou aux interactions entre les résidents. L'indifférence et le repli qui semblent régner dans le projet de La Confiserie supposent que les résidents de cet ensemble résidentiel sont privés de certains bénéfices associés à un capital social fort (entraide, soutien, confiance mutuelle, sentiment de sécurité). De plus, plusieurs résidents ressentent une forme de ségrégation, soit une séparation physique et sociale, entre les immeubles de condos et les logements locatifs abordables.



Le projet de La Confiserie n'aurait pas non plus contribué au développement d'une identité collective ou d'un véritable sentiment d'appartenance à l'ensemble ou au quartier. Nous avons pu constater un faible partage de valeurs communes, d'objectifs, de traits culturels ou d'enjeux sociaux communs susceptibles d'unir les résidents. À cet égard, la présence faible ou inexistante de liens faibles et de liens forts entre les résidents du projet pourrait être un frein important au sentiment d'identification ou au sentiment d'appartenance à La Confiserie ou, plus globalement, au quartier. Les résultats révèlent que les résidents ont des identités multiples qui vont bien au-delà des limites territoriales du projet résidentiel ou du quartier dans lequel ils vivent.

En conformité avec plusieurs expériences de mixité sociale qui ont fait l'objet d'études, nous constatons ici que le rapprochement spatial de groupes socioéconomiquement différents ne garantit en aucun cas un rapprochement social de ces groupes. En effet, de nombreuses tentatives de rapprochement social et d'interactions entre des résidents issus de milieux différents ont généralement échoué (Dansereau et al., 2002). Cependant, il est important de souligner que, dans le cas de La Confiserie, la mixité imposée ne semble pas avoir mené à l'accentuation de la différence sociale ou à l'exacerbation des tensions entre les deux groupes. On assiste à ce que l'on pourrait qualifier d'une cohabitation pacifique, sans heurt majeur. Des éléments comme une certaine homogénéité sociale à l'échelle du bâtiment (bien que l'on observe des différences sur le plan de la composition des ménages et des groupes d'âge), la préservation de l'intimité des résidents et le souci accordé à l'uniformité architecturale (*ibid.*) sont susceptibles d'avoir influencé les résultats de cohabitation. Cependant, le principal manquement serait lié à l'appropriation des espaces communs. Le règlement de copropriété interdisant l'utilisation de la cour intérieure comme lieu de détente ou de loisir prive les résidents de La Confiserie d'un lieu commun qui serait susceptible de favoriser le développement de liens entre les résidents, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Il est important de noter certaines limites auxquelles nous avons été confrontés. Tout d'abord, le nombre restreint d'entrevues que nous avons réalisées ne permet pas de rendre compte de l'opinion de l'ensemble des résidents du projet de La Confiserie ni d'associer des caractéristiques comme l'âge, le sexe ou les origines aux attitudes et aux réponses des



résidents. Ensuite, les résultats auraient peut-être été différents si nous avions choisi un projet dont la durée de vie était supérieure à quatre ans. La méthode de l'entrevue comporte certaines limites. En effet, le désir de paraître ouverts et tolérants a possiblement influencé les réponses de certains résidents qui auraient pu nuancer la réalité ou omettre de mentionner certaines de leurs perceptions ou certains événements qu'ils ont vécus. De plus, cette recherche aborde très peu la question de la diversité ethnique. Bien que l'on retrouve, dans notre échantillon, des résidents d'origines diverses, le projet de La Confiserie ne semble pas se démarquer par une diversité ethnique importante qui aurait pu influencer les résultats différemment. Finalement, nous aurions souhaité comparer le projet de La Confiserie avec d'autres projets issus de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal dont la configuration et les caractéristiques auraient été différentes pour voir l'impact de certains éléments sur la cohésion sociale, mais des contraintes de temps et de moyens ne le permettait pas. Les résultats auraient-ils été différents si, par exemple, le projet était caractérisé par la présence d'un OBNL qui gère les logements abordables ou qui contribue à l'animation du milieu par la présence d'intervenants ou l'organisation d'événements communautaires? Y aurait-il davantage d'échanges ou de tensions dans un projet où l'on retrouve des condos et des logements abordables dans un même bâtiment?

Plus globalement, les résultats de cette recherche posent la question de l'importance et de la pertinence des relations de voisinage dans nos sociétés actuelles. Avec l'accroissement de la mobilité des individus et la place de plus en plus importante des télécommunications, quelle place doit-on accorder aux relations de proximité? Le constat du faible taux d'interactions et d'échanges entre les résidents, même au sein d'un même immeuble dont la composition socio-économique est relativement homogène, nous incite à nous questionner sur l'importance du lieu de résidence comme facteur de lien social. Si, comme le proposent certains auteurs (Ascher, 2010; Authier, 2001; Bassand, 2007), les relations de voisinage sont en déclin et les citoyens se créent des réseaux sociaux qui dépassent largement les limites de leur quartier, alors comment, dans un tel contexte, peut-on espérer voir surgir certains des bienfaits attribuables à la mixité sociale au niveau du bâtiment ou d'un projet résidentiel (tolérance, ouverture à l'autre, démocratie, amélioration du capital social, etc.)? Il semble

régnent un large consensus entourant les politiques de mixité sociale et les acteurs de la société civile, désireux d'accroître le parc de logement social, ont souvent du mal à remettre en question les fondements mêmes de ces politiques, s'attardant davantage à négocier les aspects techniques de leur mise en œuvre avec l'État et les promoteurs.

Et si l'utilisation de ces politiques nous éloignait d'un débat plus profond sur la répartition des richesses et le droit au logement? Un des objectifs de la mixité serait alors de rendre la pauvreté plus supportable à la collectivité (Chanal, Uhury et Hargreaves, 2003), sans vraiment chercher à l'enrayer. Ainsi, les politiques de mixité permettraient-elles de rendre acceptables des projets immobiliers, qui, autrement, susciteraient fort probablement la contestation? Bref, les résultats de cette recherche, et des autres qui abondent dans le même sens nous questionnent sur les objectifs réels des politiques de mixité et sur les arguments mis de l'avant pour justifier ces mesures.



## ANNEXE A

### GUIDE D'ENTRETIEN

#### Guide d'entretien

---

#### **La cohabitation des résidents dans le projet de mixité sociale de *La Confiserie* dans Hochelaga-Maisonneuve**

##### **1. Identification**

1.1 Lieu de naissance

1.2 Lieu où vous avez vécu votre enfance (0-12 ans)

1.3 Lieu où vous avez vécu votre jeunesse (12-25 ans)

1.4 Autres lieux habités, avant le présent logement

1.4 Niveau d'éducation complété:

Secondaire, cégep, université premier cycle, université 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> cycle

1.5 Avez-vous actuellement un emploi, si oui, dans quel domaine?

1.6 Depuis combien de temps résidez-vous dans ce logement?

1.7 Age (18-30/30-45/45-60/60-75/plus de 75 ans)

1.8 Sexe

1.9 Tranche de revenu (du ménage) :

Moins de 25 000

25-40 000\$

40-55 000\$

55 000-70 000\$

70 000-100 000\$

100 000\$ et plus

1.10 Source de revenu

Emploi, prestations, autres

1.10 Composition du ménage

Personne seule

Couple sans enfant

Couple avec enfants (combien?)

## **2. Le projet *La Confiserie* et les motifs d'installation dans la résidence actuelle**

**2.1 Comment désignez-vous le projet résidentiel dans lequel vous vivez?**



**2.2 Quels types de logement y-a-t-il dans ce projet?**

**2.3 Quels types de résidents y trouve-t-on?**

**2.4 Qu'est-ce qui vous a amené à vous installer dans le présent logement?** (la localisation, le coût du logement, la publicité, une connaissance, le travail)

**2.5 Connaissez-vous des gens qui habitaient dans le quartier, dans le voisinage ou dans le projet avant de déménager dans le présent logement?** (ami, famille, collègues de travail, personnes originaires du même pays, etc.)

### **3. Perception de l'autre, rapports et relations de sociabilité**

**3.1 Comment percevez-vous les gens qui habitent le même immeuble (condo ou logement communautaire) que vous ?**

3.1.1 Sont-ils semblables, sur quels aspects?

3.1.2 Sont-ils différents, sur quels aspects?

**3.2 Comment percevez-vous les gens qui habitent un type de logement différent du vôtre dans le projet de *La Confiserie* (logement social, loft-condo)?**

3.2.1 Sont-ils semblables, sur quels aspects?

3.2.2 Sont-ils différents, sur quels aspects?

**3.3 Connaissez-vous vos voisins d'immeuble?**

3.3.1 Quels types de relations entretenez-vous avec eux? À quelle fréquence? (salutation, conversations banales, entraide, services, amitié)

3.3.2 Est-ce que d'autres membres de votre ménage fréquentent des voisins de l'immeuble? Si oui, quels types de relations entretiennent-ils avec eux?

3.3.3 Qu'est-ce que ces relations vous apportent?

**3.4 Connaissez-vous des résidents des autres immeubles du projet?**

3.4.1 Quels types de relations entretenez-vous avec eux? À quelle fréquence? (salutation, conversations banales, entraide, services, amitié)

3.4.2 Est-ce que d'autres membres de votre ménage fréquentent des voisins de l'immeuble? Si oui, quels types de relations entretiennent-ils avec eux

3.4.3 Qu'est-ce que ces relations vous apportent?

**3.5 Avez-vous déjà vécu ou été témoin de tensions, conflits ou désaccords avec:**

3.5.1 Les résidents de votre immeuble, si oui, de quelle nature (bruit, propreté, partage des espaces communs)

3.5.2 Les résidents des autres immeubles

**3.6 Aimeriez-vous avoir davantage de relations avec vos voisins? Pour quelles raisons?**

**4. Utilisation des espaces communs**

4.1 Les espaces communs (entrées, escaliers, corridors) de votre immeuble sont-ils des lieux propices à l'échange, l'indifférence, les conflits?

4.2 Utilisez-vous la cour intérieure le printemps, l'été ou l'automne, si oui, à quelles fins?

**4.3 Y-a-t-il des échanges entre les utilisateurs de cet espace, quels types?**

**4.4 Y a-t-il des endroits dans le projet où vous n'allez jamais ou vous évitez d'aller? Si, oui, pour quelle raison?**

**4.5 Ressentez-vous une quelconque forme de séparation entre les immeubles de logements sociocommunautaires et les copropriétés? Si oui, pourquoi?**

#### **5. Pratiques quotidiennes et satisfaction résidentielle**

**5.1 Quels sont les lieux que vous fréquentez couramment? Pour les sorties, les loisirs, les achats quotidiens? Sont-ils localisés dans le quartier?**

**5.2 Fréquentez-vous/utilisez-vous les équipements collectifs et les services offerts dans le quartier (centre communautaire ou sportif, CLSC, organismes communautaires, etc.)? Lesquels et à quelle fréquence?**

**5.3 En général, êtes-vous satisfait de :**

**5.3.1 Votre logement?**

**5.3.1.1 Qu'est-ce qui vous plaît le plus?**

**5.3.1.2 Qu'est-ce que vous aimeriez changer?**

**5.3.2 Votre immeuble?**

**5.3.2.1 Qu'est-ce qui vous plaît le plus?**

**5.3.2.2 Qu'est-ce que vous aimeriez changer?**

**5.3.3 du projet de La Confiserie?**

**5.3.3.1 Qu'est-ce qui vous plaît le plus?**

5.3.3.2 Qu'est-ce que vous aimeriez changer?

**5.3.4 Votre quartier?**

5.3.4.1 Qu'est-ce qui vous plaît le plus?

5.3.4.2 Qu'est-ce que vous aimeriez changer?

**5.4 Quels sont vos projets résidentiels futurs, déménager, rester ici?**

**5.5 Pour quelles raisons quitteriez-vous votre logement ou votre quartier?**

**6. Sentiment d'appartenance**

**6.1 Participez-vous à des associations reliées à l'immeuble, au voisinage ou au quartier? Si oui, lesquelles et qu'est-ce que cela vous apporte?**

**6.2 Ressentez-vous un sentiment d'appartenance à l'immeuble, au projet résidentiel?**

**6.3 Pouvez-vous dire que vous partagez des choses en commun avec vos voisins d'immeuble ou vos voisins du projet de *La confiserie* (milieu de vie, valeurs communes, parentalité)? Si oui, quoi?**

**7. La cohabitation de différents groupes**

**7.1 Que pensez-vous des projets de mixité résidentielle qui intègrent dans un même ensemble des condos et des logements sociaux ou communautaires? Quelles sont les conséquences/avantages/désavantages de ces projets?**

**7.2 Personnellement, est-ce que cela vous apporte quelque chose de résider dans un projet de mixité résidentielle (par rapport à un milieu de vie plus homogène)?**

**Si oui, quoi?**

**7.3 Quelles sont, selon vous, les motivations de la Ville de Montréal à favoriser de tels projets?**





## ANNEXE B

### LETTRE DE RECRUTEMENT



Montréal, le 1<sup>er</sup> février 2013

#### **Invitation à participer à un projet de recherche :**

#### *La mixité résidentielle et la cohabitation en contexte montréalais*

Bonjour,

Mon nom est Gabrièle Laliberté Auger, je suis étudiante au programme de Maîtrise en études urbaines à l'Université du Québec à Montréal. Dans le cadre de ma recherche sur *La mixité résidentielle et la cohabitation en contexte montréalais*, je m'intéresse au projet résidentiel dans lequel vous demeurez. Issu de la *Stratégie d'inclusion de logements abordable* de la Ville de Montréal, le projet de *La Confiserie* représente un cas de mixité sociale à petite échelle. Mon travail porte plus spécifiquement sur la cohabitation, les relations de voisinage et les impacts de la mixité sur les résidents.

À cet égard, je serais intéressée à vous rencontrer dans le cadre d'une entrevue individuelle qui prendrait au maximum une heure de votre temps. Vous devez, de préférence, demeurer dans le projet depuis environ un an. Soyez assuré que toutes les informations recueillies lors de cette entrevue seront entièrement confidentielles et que, en aucun cas, nous ne divulguerons votre identité.

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

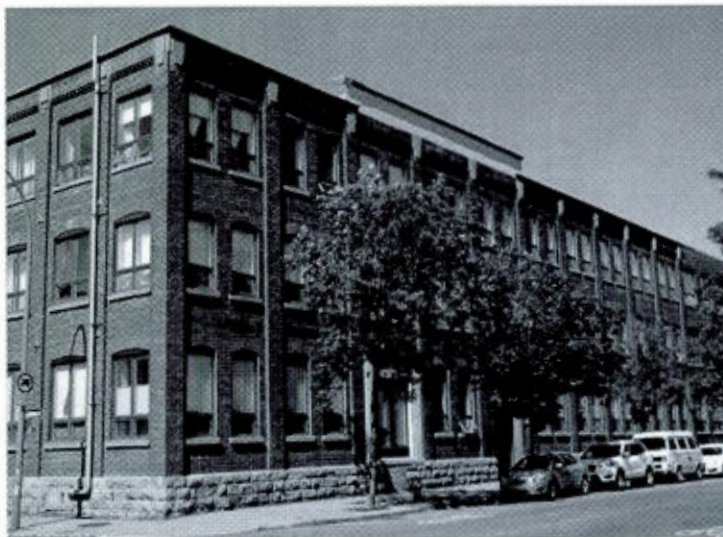
Si le projet vous intéresse, nous pourrions convenir ensemble du lieu et du moment opportun. Pour ce faire, vous pouvez me contacter par téléphone au (514) 722-0054 ou par courriel au [laliberte-auger.gabriele@courrier.uqam.ca](mailto:laliberte-auger.gabriele@courrier.uqam.ca)

Au plaisir de vous rencontrer!

Gabrièle Laliberté Auger

## ANNEXE C

### CROQUIS ET PHOTOS DE LA CONFISERIE



Bâtiment d'unités en copropriétés – Conversion de l'Usine Hershey

Vue de la rue De Rouen (photo du haut) et terrasses donnant sur la cour intérieure (ci-bas)





Cour intérieure



Vue sur la phase A (logements locatifs abordables) à droite et sur la phase B (unités de condos) à gauche

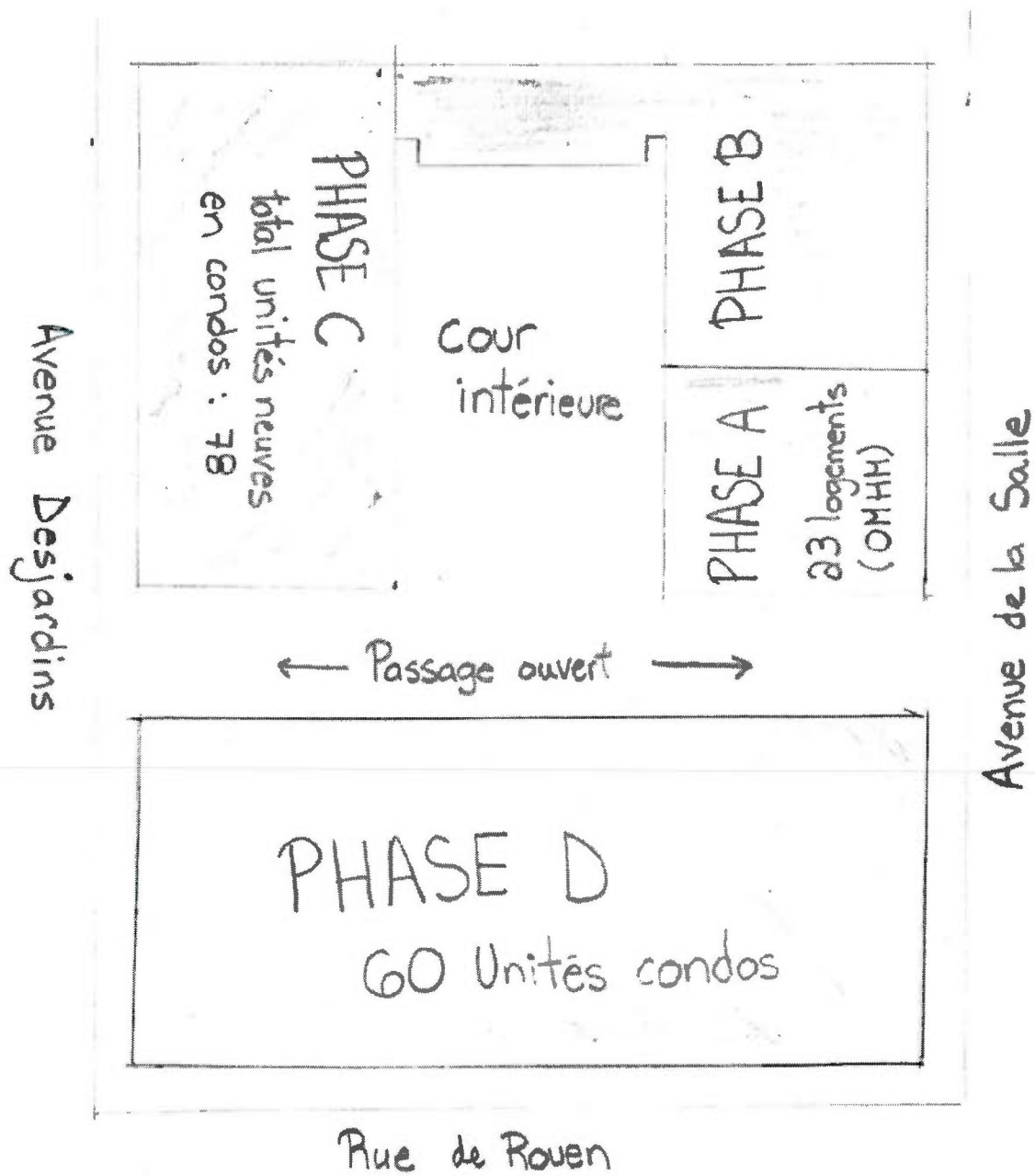




Phase C : unités de condos neufs, Avenue Desjardins



Logements locatifs abordables, Avenue de la Salle



Croquis du projet de la Confiserie (Gabrièle Laliberté Auger)

## BIBLIOGRAPHIE

- Amin, Ash. 2002. « Ethnicity and the multicultural city: living with diversity », Report for the Department of Transport, Local Government and the Regions and the ESRC Cities Initiative, Durham : University of Durham, 26 p.
- August, Martine. 2008. « Social mix and Canadian Public Housing Redevelopment : Experiences in Toronto », Canadian Journal of Urban Research, vol.17, no1, p. 82-100.
- Authier, Jean-Yves. 2001. *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*. Paris : Anthropos, 214 p.
- Authier, Jean-Yves. 2003. « Les relations de voisinage ». In *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, sous la dir. de Marion Ségaud, Jacques Brun et Jean-Claude Driant, p.421-424. Paris: Colin.
- Ascher, François. 2008. *Les nouveaux compromis urbains*. La Tour d'Aigues: Éditions de l'aube, 141 p.
- Ascher, François. 2010. *Les nouveaux principes de l'urbanisme*. La Tour d'Aigues: Éditions
- Bacqué, Marie-Hélène et Patrick Simon. 2001. « De la mixité comme idéal et comme politique ». *Mouvements*, no 13, p. 22-24.
- Bacqué, Marie-Hélène. 2003. « Mixité sociale » In *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, sous la dir. de Marion Ségaud, Jacques Brun et Jean-Claude Driant, p.297-298. Paris : Colin.
- Bacqué, Marie-Hélène, Yankel Fijalkow, Amélie Flamand et Stéphanie Vermeersch. 2010. « " Comment nous sommes devenus hlm" : Les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000 ». *Espaces et sociétés*, no 140-141, p. 93-109.
- Bacqué, Marie-Hélène, Yankel Fijalkow, Lydie Launay et Stéphanie Vermeersch. 2011. « Social mix policies in Paris : Discourses, Policies and Social effect ». *International Journal of urban and regional research*, vol. 35, no 2, p.256-273.
- Bassand, Michel. 2007. *Cités, villes, métropoles : le changement irréversible de la ville*. Lausanne : Presses polytechniques universitaires romandes, 234 p.
- Behar, Daniel. 2001. « Plaidoyer pour une mixité revisitée : entre incantation, dénonciation et renoncement ». *Fondations*, no 13, p.1-9.

- Bernier, Bernard. 1974. « "Culture de la pauvreté" et analyse des Classes ». *Anthropologica*, vol. 16, no 1, p. 41-58.
- Bonniel, Jacques et Bernard Lahire. 1994. « Remarques sociologiques sur la notion d'insertion », In *L'insertion sociale : Actes du Colloque Sociologies IV*, sous la dir. de Suzie Guth, p.21-31. Paris : L'Harmattan. .
- Bouchard, Marie J. et Marcellin Hudon. « L'histoire d'une innovation sociale », In *Se loger autrement au Québec*, sous la dir. de Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon, p.17-53. Anjou: Éditions Saint-Martin.
- Boudon, Raymond. 2003. *Dictionnaire de sociologie*. Paris : Larousse, 279 p.
- Bourdieu, Pierre. 1980. « Le capital social ». *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 31, p. 2-3.
- Bourdieu, Pierre. 1986. « The forms of capital ». In *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*, sous la dir. de John G. Richardson, p. 241-258. New York: Greenwood Publishing Group.
- Brun, Jacques. 1994. « Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbain ». In *La ségrégation dans la ville*, sous la dir. de Jacques Brun et Catherine Rhein, p.21-57. Paris : L'Harmattan.
- Chamboredon, Jean-Claude et Madelaine Lemaire. 1970. « Proximité spatiale et distance sociale: les grands ensembles et leur peuplement ». *Revue française de sociologie*, vol. 11, no 1, p.3-33.
- Chanal, Martine, Marc Uhry et Alec G. Hargreaves. 2003. « La pauvreté est-elle soluble dans la mixité? ». *Hommes et migrations*, no 1245, p. 91-101.
- Charmes, Éric. 2009. « Pour une approche critique de la mixité sociale », *La vie des idées*, mars 2009. En ligne. 9 p. <<http://www.laviedesidees.fr/Pour-une-approche-critique-de-la.html>>. Consulté le 15 août 2013.
- Cheong, Pauline Hope, Rosalind Edwards, Harry Goulbourne and John Solomos. 2007. « Immigration, social cohesion and social capital: A critical review », *Critical Social Policy*, vol. 27, no 24, p.23-49.
- Choay, Françoise. 1965. *L'urbanisme, utopies et réalités*. Paris : Éditions du Seuil, 446 p.
- Clavel, Maïté. 2002. *Sociologie de l'urbain*. Paris : Economica, 123 p.



- Colletta, Nat J. et Michelle L. Cullen. 2002. « Social capital and social cohesion: case studies from Cambodia and Rwanda » In *The role of social capital in development: An empirical Assesment*, sous la dir. de Christian Grootaert et Thierry van Bastelaer, p. 283. Cambridge : Cambridge University Press.
- Dansereau, Francine, Catherine Éveillard et Annick Germain. 1996. « Le quartier Angus : un exemple de mixité sociale programmée? », *Plan Canada*, vol.36, no 1, p. 33-38.
- Dansereau, Francine, Stéphane Charbonneau, Richard Morin, Anne Revillard, Damaris Rose et Anne-Marie Séguin. 2002. « La mixité sociale en habitation ». Montréal : Rapport de recherche réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, 176 p.
- Debardieux, Pierre. 2006. « Prendre position : réflexions sur les ressources et les limites de la notion d'identité en géographie ». *L'espace géographique*, vol.4, no 35, p.340-354.
- Di Méo, Guy. 2002. « L'identité : une médiation essentielle du rapport espace / société ». *Géocarrefour*, vol. 77, no 2, p. 175-184.
- Di Méo, Guy. 2007. « Identités et territoires : des rapports accentués en milieu urbain ? ». *Métropoles*, vol. 1. En ligne. <<http://metropoles.revues.org/80>>. Consulté le 15 septembre 2012.
- Epstein, Renaud, et Thomas Kirszbaum. 2003. « L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines ». *Regards sur l'actualité*, no 292, p.66-73.
- Feldman, Roberta M. 1990. « Settlement-Identity : Psychological Bonds with Home Places in a Mobile Society ». *Environment and Behaviour*, vol. 22, no 2, p.183-229.
- Fishman, Robert. 1977. *L'utopie urbaine au XXe siècle : Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier*. Bruxelles : Pierre Mardaga, 223 p.
- Fleury-Bahi, Ghazlane, Marie-Line Félonneau et Dorothée Marchand. 2008. « Processes of Place Identification and Residential Satisfaction ». *Environment and Behaviour*, vol. 40, no 5, p.669-682.
- Fortin, Andrée. 1987. *Histoires de familles et de réseaux – La sociabilité au Québec d'hier à demain*. Montréal : Éditions coopératives Albert Saint-Martin, 225 p.
- Frapru. 2013. *Montréal : Milieu de vie ou marchandise. Brochure sur les responsabilités de la ville en matière de logement*. Montréal : Front d'action populaire en réaménagement urbain.
- Gagnon, Yves-Chantal. 2005. *L'étude de cas comme méthode de recherche: guide de réalisation*. Sainte-Foy (Qué.): Presses de l'Université du Québec, 128 p.



- Gans, Herbert J. 1961a. « Planning and Social Life: Friendship and Neighbor Relations in Suburban Communities ». *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 27, no 2, p.134-140.
- Gans, Herbert J. 1961b. « The Balanced Community: Homogeneity or Heterogeneity in Residential Areas? ». *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 27, no 3, p.176-184.
- Gauthier, Madelaine. 1995. « L'exclusion, une notion récurrente au Québec, mais peu utilisée ailleurs en Amérique du Nord ». *Lien social et Politiques*, no 34, p. 151-156.
- Germain, Annick, Damaris Rose et Amy Twigge-Molecey. 2010. « Mixité sociale ou inclusion sociale? Bricolages montréalais pour un jeu à acteurs multiples ». *Espaces et sociétés*, no 140-141, p. 143-157.
- Goguel d'Allondans, Alban. 2003. *L'exclusion sociale – Les métamorphose d'un concept (1960-2000)*. Paris : L'Harmattan, 167 p.
- Grafmeyer, Yves. 1994. « Regards sociologiques sur la ségrégation ». In *La ségrégation dans la ville*, sous la dir. de Jacques Brun et Catherine Rhein, p.85-117. Paris : L'Harmattan.
- Granovetter, Mark S. 1973. « The strength of weak ties ». *American Journal of Sociology*, vol. 78, no 6, p.1360-1380.
- Guay, Jean-Herman. 2011. « Capital social : brève définition ». In *Perspective-Monde Université de Sherbrooke*. En ligne. <<http://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMDictionnaire?iddictionnaire=1676>>. Consulté le 15 mai 2012.
- Jenson, Jane. 1998. « Les contours de la cohésion sociale : L'état de la recherche au Canada ». *Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques*, no F 03, 70 p.
- Joseph, Mark et Robert Chaskin. 2009. « Living in a mixed-income development: resident perceptions of the benefits and disadvantages of two developments in Chicago ». *Urban Studies*, vol. 47, no 11, p. 2347-2366
- Kearns, Ade et Ray Forrest. 2000. « Social Cohesion and Multilevel Urban Governance ». *Urban Studies*, vol. 37, no 5-6, p. 995-1017.
- Kirsbaum, Thomas. 2008. *Mixité sociale dans l'habitat Revue de la littérature dans une perspective comparative*. Paris : La documentation française, 141 p.
- Kleit, Rachel Garshick. 2005. « HOPE VI new communities: neighborhood relationships in mixed-income housing ». *Environment and Planning A*, vol. 37, p.1413-1441.

- Launay, Lydie. 2010. « De Paris à Londres : défi de la mixité sociale par les " acteurs clés " ». *Espaces et sociétés*, vol. 140-141, no 1-2, p.111-126.
- Ledrut, Raymond. 1979. *Sociologie urbaine*. Paris : Presses universitaires de France, 231 p.
- Lefebvre, Henri. 1972. *La pensée marxiste et la ville*. Tournai : Casterman, 169 p.
- Lelévrier, Christine. 2005. « La ville et le lien sociale. La mixité sociale comme objectif des politiques urbaines ». *Cahiers Français*, no 328 (sept-oct), p.85-90.
- Lelévrier, Christine. 2006. « Les mixités sociales ». *Problèmes politiques et sociaux*, no 929 (oct), p.1-120.
- Lelévrier, Christine. 2010. « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? ». *Espaces et sociétés*, no 140-141, p. 59-74.
- Lemieux, Vincent. 2000. *À quoi servent les réseaux sociaux?*. Sainte-Foy (Qué.) : Les Presses de l'Université Laval, 109 p.
- Mace, Gordon et François Pétry. 2000. *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*. Québec : Presses de l'Université Laval, 134 p.
- Mercier-Hochelaga-Maisonnette (Arrondissement). 2012. *Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*. Montréal : Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
- Montréal, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. 2005. *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Montréal : Habiter Montréal, 42 p.
- Montréal, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. 2007. *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : Avancement de sa mise en œuvre*. Montréal : Habiter Montréal, 42 p.
- Morin, Richard et Michel Rochefort. 1998. « Quartier et lien social : des pratiques individuelles à l'action collective ». *Lien social et Politiques*, no 39, p. 103-114.
- Mumford, Lewis. 1945. « L'idée de cité-jardin et l'urbanisme moderne ». In *Les cités-jardins de demain*, Ebenezer Howard, p.37-49. Paris : Dunod.
- Musterd, Sako et Roger Andersson. 2005. « Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities », *Urban Affairs Review*, vol. 40, no 6, p.761-790.
- Paillé, Pierre et Alex Mucchielli. 2008. *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*. Paris : Armand Colin, 320 p.

- Palomares, Elise. 2008. « Itinéraire du credo de la "mixité sociale " ». *Projet*, no 307, p. 23-29.
- Paris (Ville de). 2001. « Programme local de l'habitat Orientations et programme d'actions 2003-2007 ». Paris : Ville de Paris. En ligne : <http://www.scribd.com/doc/27737676/PARIS-Programme-Local-de-l-Habitat-2003-2007>. Consulté le 30 janvier 2011
- Patton, Michael Q. 1983. *Qualitative Evaluation Methods*. Beverly Hills: SAGE, 382 p.
- Pinçon, Michel. 1981. « Habitat et modes de vie. La cohabitation des groupes sociaux dans un ensemble H.L.M ». *Revue française de sociologie*. vol. 22, no 4, p. 523-547.
- Poupart, Jean. 1999. *La recherche qualitative diversité des champs et des pratiques au Québec*. Boucherville : Québec G.Morin, 249 p.
- Proulx, Luce, Benoît Lévesque et Jean-Marc Fontan. 2003. *L'insertion sociale: synthèse*. Cahiers de l'ARUC-ÉS. Montréal: Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale, 63 p.
- Putman, Robert D. 1993. *Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy*. Princeton: Princeton University Press, 263 p.
- Putman, Robert D. 2004. « Le capital social ». *L'Observateur de l'OCDE*, no 242, (Mars), p.14.
- Québec, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. 2011. *Avant-projet de loi sur l'aménagement durable territoire et l'urbanisme*. Québec : Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, 18 p.
- Queiroz, Jean-Michel De. 2003. « Discrimination et mixité. Ingénierie sociale ou art des mélanges? ». *Ville École Intégration Enjeux*, no 135 (décembre), p.51-66.
- Radcliffe, Peter. 2012. « 'Community cohesion': Reflections on a flawed paradigm », *Critical Social Policy*, vol.32, no 262, p.262-281.
- Rose, Damaris et Katia Iankova. 2005. « Proximité spatiale, distance sociale : les rapports interethniques dans un secteur défavorisé à Montréal vus à travers les pratiques de voisinage ». In *La proximité : construction politique et expérience sociale*, sous la dir. de Alain Bourdin, Annick Germain et Marie-Pierre Lefevre, p. 135-157. Paris : Harmattan.

- Rose, Damaris et Anne-Marie Séguin. 2006. « Les débats sur les effets de quartier : que nous apprennent les approches centrées sur les réseaux sociaux et le capital social ? ». In *Le quartier : enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, sous la dir. de Jean-Yves Authier, Marie-Hélène Bacqué et France Guérin-Pace, p. 217-228. Paris: Éditions La Découverte.
- Roy, Jacques. 1988. « Recension d'ouvrage : *Histoires de familles et de réseaux – La sociabilité au Québec d'hier à demain* ». *Service social*, vol. 37, no 3, p. 463-467.
- Roy, Shirley et Marc-Henry Soulet. 2001. « Présentation ». *Sociologie et sociétés*, vol. 33, no 2, p. 3-11.
- Saint-martin, Denis. 1999. « Variations sur le thème de la cohésion sociale ». *Lien social et Politiques*, no 41, p. 87-93.
- Sarkissian, Wendy. 1976. « The Idea of Social Mix in Town Planning: A Historical Review ». *Urban Studies*, vol. 13, no 3, p. 231-246.
- Selod, Harris. 2004. « La mixité sociale et économique ». In *Villes et économie*, sous la dir. de Jacques-François Thisse, Françoise Maurel, Jean-Pierre Puig et Vincent Renard, p.63-73. Paris : La Documentation française.
- Sintomer, Yves. 2001. « Mixité sociale et lutte pour l'égalité ». *Mouvements*, vol. 3, no 15-16, p. 218-220.
- Slater, Tom. 2006. «The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research», *International Journal of Urban and Regional Research*, vol.30, no 4, p.737-757.
- Société canadienne d'hypothèque et de logement. 1996. « Réaménagement des Terrains Angus – Montréal (Québec) ». In *Société d'hypothèque et de logement du Canada*. En ligne. <[http://www.cmhc.schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/rere/rete/rete\\_006.cfm](http://www.cmhc.schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/rere/rete/rete_006.cfm)>. Consulté le 20 septembre 2012
- Strobel, Pierre. 1996. « From poverty to exclusion: a wage-earning society or a society of human rights? ». *International Social Science Journal*, vol. 48, no 148, p.173-189.
- Tanter, Annick et Jean-Claude Toubon. 1999. « Mixité sociale et politique de peuplement: genèse de l'ethnisation des opérations de réhabilitation ». *Société contemporaine*, no 33-34, p. 59-86.
- Van Criekingen, Mathieu. 2012. « Meanings, politics and realities of social mix and gentrification : a view from Brussels » In *Gentrification by stealth?* Sous la dir. G. Bridge, T. Butler, L. Lees, Bristol: The Policy Press, p.169-184.

- Van Ham, Maarten et David Manley. 2010. « The effect of neighbourhood housing tenure mix on labour market outcomes: a longitudinal investigation of neighbourhood effects ». *Journal of Economic Geography*, no 10, p. 257-282.
- Verpraet, Gilles. 1994. *La socialisation urbaine : transitions sociales et transactions culturelles dans la cité périphérique*. Paris : L'Harmattan, 255 p.
- Wilson, William Julius. 1990. *The truly disadvantaged, the inner city, the underclass and public policy*. Chicago: University of Chicago, 270 p.
- Yin, Robert K. 1984. *Case Study Research : design and methods*. Beverly Hills : SAGE, 160 p.